Deutscher Bundestag
4. Wahlperiode

Drucksache IV/2891

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
8 — 84204 — 6002/64

Bonn, den 5. Januar 1965

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur verstärkten Eigentumsbildung im Wohnungsbau und zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbauänderungsgesetz 1965 — WoBauÄndG 1965)

nebst Begründung (Anlage 1) mit der Bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung.

Der Bundesrat hat zu der Gesetzesvorlage in seiner 275. Sitzung am 20. November 1964 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung genommen. Im übrigen hat der Bundesrat gegen den Entwurf keine Einwendungen erhoben. Er ist der Ansicht, daß das Gesetz seiner Zustimmung bedarf.

Die Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates ist aus der Anlage 3 zu ersehen.

Ludwig Erhard

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. 6 35 51

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur verstärkten Eigentumsbildung im Wohnungsbau und zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbauänderungsgesetz 1965 — WoBauÄndG 1965)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121), geändert durch das Gesetz über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 508), wird wie folgt geändert:

1. In § 19 Abs. 3 werden die Sätze 2 und 3 durch folgende Sätze 2 bis 4 ersetzt:

   „Die ausgeliehenen Bundesmittel sind vom Rechnungsjahr 1965 an mindestens so zu verzinsen und zu tilgen, daß die Zins- und Tilgungsbeträge demjenigen Anteil der im Land aufgekommenen Zins- und Tilgungsbeträge einschließlich außerplanmäßiger Tilgungen entsprechen, der sich jeweils nach dem Verhältnis der am Ende des Kalenderjahres insgesamt ausgeliehenen Bundesmittel zu den übrigen öffentlichen Mitteln des Landes errechnet; die Tilgung der Bundesmittel muß mindestens 1 vom Hundert betragen. Die Verpflichtung des Landes zur vollständigen Tilgung der ausgeliehenen Bundesmittel bleibt im übrigen unberührt. Von Satz 2 abweichende Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Land sind zulässig."

2. In § 21 Abs. 1 werden nach den Worten „des Baues von Familienheimen" die Worte „eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen" eingefügt.

3. § 25 erhält folgende Fassung:

   „§ 25

   Begünstigter Personenkreis und Einkommensermittlung

   (1) Mit öffentlichen Mitteln ist in der Regel der soziale Wohnungsbau zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, deren Jahreseinkommen den Betrag von 9000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Diese Grenze erhöht sich für jeden zur Familie des Wohnungssuchenden rechnenden Angehörigen um 1800 Deutsche Mark, es sei denn, daß sein Jahreseinkommen 3000 Deutsche Mark übersteigt. Für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Grenze um weitere 1800 Deutsche Mark. Maßgebend ist das Jahreseinkommen des Familienmitgliedes, das den größten Teil der Unterhaltskosten trägt, im Zweifel das Jahreseinkommen des Familienmitgliedes mit den höchsten Einkünften.

   (2) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist der Gesamtbetrag der im vergangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 3 und 4 des Einkommensteuergesetzes; dabei sind auch Einnahmen, die der Einkommensteuer nicht unterliegen, zu berücksichtigen. Beträge, die nach §§ 7a bis 7e des Einkommensteuergesetzes abgesetzt worden sind, sind bei der Feststellung des Jahreseinkommens den Einkünften hinzuzurechnen und Renten abweichend von § 22 Ziff. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes mit dem vollen Betrag anzusetzen. Das Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung, gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie vergleichbare Bezüge bleiben bei der Feststellung des Jahreseinkommens unberücksichtigt; das gleiche gilt für die in § 20 Nr. 1, 2 und 5 bis 13 des Gesetzes über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzblatt I S. 508) bezeichneten Einnahmen.

   (3) Bei der Feststellung des Jahreseinkommens sind Abzüge vom Einkommen, die wegen außergewöhnlicher Belastung gemäß §§ 33 und 33a des Einkommensteuergesetzes zugelassen worden sind, zu berücksichtigen.

   (4) Deckt der Wohnungsuchende die Unterhaltskosten für sich und die zur Familie rechnenden Angehörigen nur aus Renten, so kann die sich aus Absatz 1 ergebende Grenze in der Regel ohne besonderen Nachweis der Einkommenshöhe als eingehalten angesehen werden.

   (5) Alle Behörden, insbesondere die Finanzbehörden und die Träger von Sozialleistungen, sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft über die ihnen bekannten Einkommensverhältnisse des Wohnungsuchenden zu geben, wenn und soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert. Der Arbeitgeber des Wohnungsuchenden ist verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Stelle über Art und Dauer des Arbeitsverhältnisses sowie über Arbeitsstätte und Arbeitsverdienst Auskunft zu ge-

ben, wenn und soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert."

4. § 26 erhält folgende Fassung:

„§ 26

Rangfolgen für die öffentliche Förderung

(1) Zur Verwirklichung der in § 1 bestimmten Ziele sind die öffentlichen Mittel bei der Förderung des Neubaues in folgender Weise einzusetzen:

1. Der Neubau von Familienheimen hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen.
2. Der Neubau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
3. Der Neubau von Mietwohnungen, die nach §§ 64 oder 65 auf Verlangen als Eigenheime oder Eigentumswohnungen übertragen werden sollen, hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Mietwohnungen.
4. Innerhalb der einzelnen Förderungsränge ist in der Regel zunächst den Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel für solche Bauvorhaben zu entsprechen, die für kinderreiche Familien bestimmt sind, alsdann den Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel für Bauvorhaben, bei denen sichergestellt ist, daß durch Selbsthilfe eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 10 vom Hundert der Baukosten erbracht werden soll.

(2) In Gemeinden mit Kriegszerstörungen sind die öffentlichen Mittel, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes es erfordert, so einzusetzen, daß der Wiederaufbau und die Wiederherstellung den Vorrang vor dem Neubau haben.

(3) Soweit die oberste Landesbehörde öffentliche Mittel mit der Weisung zugeteilt hat, sie ganz oder teilweise zugunsten bestimmter Personenkreise, für bestimmte Zwecke oder in bestimmten Gebieten zu verwenden, sind die Mittel nach dieser Weisung unter Beachtung der Rangfolgen der Absätze 1 und 2 einzusetzen.

(4) Innerhalb der einzelnen Förderungsränge sind förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeinden, Gemeindeverbänden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen."

5. § 27 wird aufgehoben.

6. § 28 erhält folgende Fassung:

„§ 28

Wohnraumversorgung der kinderreichen Familien

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben dafür zu sorgen, daß eine ausreichende Zahl von Wohnungen, die für Familien mit Kindern, insbesondere für kinderreiche Familien, geeignet sind, geschaffen und diesen Familien überlassen werden.

(2) Um das in Absatz 1 bezeichnete Ziel zu erreichen, ist die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern davon abhängig zu machen, daß ein angemessener Teil der Wohnungen nach Größe und Miete für kinderreiche Familien geeignet ist und für diese Familien vorbehalten wird."

7. Nach § 28 wird folgender § 28 a eingefügt:

„§ 28 a

Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse besonderer Personengruppen

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben dafür zu sorgen, daß bei der Förderung des Wohnungsbaues in ausreichendem Maße auch die Wohnbedürfnisse von folgenden Personengruppen berücksichtigt werden:

a) ältere Personen,
b) junge Ehepaare,
c) Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte,
d) alleinstehende Frauen mit und ohne Kinder,
e) Vertriebene und Flüchtlinge,
f) Heimkehrer, die nach dem 31. Dezember 1948 zurückgekehrt sind,
g) Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellte,
h) Personen, die nach dem Häftlingshilfegesetz anspruchsberechtigt sind.

(2) Als ältere Personen sind diejenigen Personen anzusehen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben. Als junge Ehepaare sind diejenigen Ehepaare anzusehen, bei denen keiner der Ehegatten älter als 35 Jahre ist."

8. § 30 erhält folgende Fassung:

„§ 30

Verteilung der öffentlichen Mittel durch die obersten Landesbehörden

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben die öffentlichen Mittel in Übereinstimmung mit

den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu verteilen. Dabei sind die vorliegenden Förderungsanträge für den Bau von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen derart zu berücksichtigen, daß einem möglichst großen Teil der Anträge entsprochen werden kann; dies gilt auch für Anträge in Gebieten, in denen die Mietpreise freigegeben sind."

9. § 31 erhält folgende Fassung:

„§ 31

Unterlagen für die Verteilung öffentlicher Mittel durch die obersten Landesbehörden

Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben dafür zu sorgen, daß ihnen rechtzeitig vor der Verteilung der öffentlichen Mittel die für die Durchführung des § 30 erforderlichen Unterlagen vollständig vorliegen, insbesondere Unterlagen über die noch nicht erledigten Anträge auf Förderung des Baues von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen."

10. In § 35 werden die Absätze 2 und 3 gestrichen. Absatz 4 wird Absatz 2.

11. § 43 erhält folgende Fassung:

„§ 43

Förderungssätze

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden bestimmen für die nach § 42 Abs. 1, 2 und 6 einzusetzenden öffentlichen Mittel Durchschnittssätze, nach denen die Förderung der Bauvorhaben bemessen werden soll (Förderungssätze). Die Förderungssätze sollen nach der Wohnfläche gestaffelt werden, und zwar in der Weise, daß der Förderungssatz für eine Wohnung mit vier Räumen unter Berücksichtigung der Baukosten für Bad, Toilette und Flur bestimmt wird und für Wohnungen mit größerer oder kleinerer Wohnfläche Zuschläge oder Abzüge vorgesehen werden.

(2) Die Förderungssätze sind der Höhe nach so zu bemessen, daß der Vorschrift des § 46 Satz 1 Rechnung getragen wird. Für Familienheime sind die Förderungssätze um mindestens 10 vom Hundert, für eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen um mindestens 5 vom Hundert höher zu bemessen als für andere Wohnungen vergleichbarer Größe und Ausstattung."

12. § 44 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „Durchschnittssätze" durch „Förderungssätze" ersetzt.

b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen darf eine Erhöhung des für das Baudarlehen bestimmten Zinssatzes oder eine Verzinsung für das zinslos gewährte Baudarlehen nicht gefordert werden. Satz 1 gilt nicht, wenn das Baudarlehen nach dem . . . . (Inkrafttreten des Gesetzes) bewilligt worden ist und das Jahreseinkommen des Bauherrn oder seines Rechtsnachfolgers die in § 25 bestimmte Grenze übersteigt."

13. § 45 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Sätze 1 und 2 durch folgende Sätze ersetzt:

„(1) Werden einem Bauherrn, der zwei oder mehr Kinder hat, zum Bau eines Familienheims in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung oder zum Bau einer eigengenutzten Eigentumswohnung öffentliche Mittel nach § 42 Abs. 2 oder Abs. 6 bewilligt, so ist ihm auf Antrag ein zusätzliches Baudarlehen (Familienzusatzdarlehen) zu bewilligen. Das Familienzusatzdarlehen beträgt

für Bauherren mit	beim Bau von Familienheimen	beim Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen
2 Kindern	2 000 DM	1 000 DM
3 Kindern	5 000 DM	2 500 DM
4 Kindern	9 000 DM	4 500 DM
5 Kindern	14 000 DM	7 000 DM
6 Kindern	20 000 DM	10 000 DM

Vom 7. Kind ab erhöht sich das Familienzusatzdarlehen für jedes weitere Kind bei Familienheimen um je 6000 Deutsche Mark, bei eigengenutzten Eigentumswohnungen um je 3000 Deutsche Mark. Für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte sowie für Kriegerwitwen erhöht sich das Familienzusatzdarlehen bei Familienheimen um 2000 Deutsche Mark, bei eigengenutzten Eigentumswohnungen um 1000 Deutsche Mark. Das Familienzusatzdarlehen ist zinslos und während der ersten fünfzehn Jahre zu einem Tilgungssatz von 1 vom Hundert, danach von 2 vom Hundert zu gewähren."

b) Absatz 1 Sätze 3 bis 5 wird Absatz 2.

c) Absatz 2 wird Absatz 3.

d) Absatz 3 wird Absatz 4. In Satz 1 werden die Worte „des Absatzes 1 Sätze 1 bis 3 und des Absatzes 2" ersetzt durch die Worte „des Absatzes 1, des Absatzes 2 Satz 1 und des Absatzes 3".

e) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Absatz 4 gilt beim Bau einer Kaufeigentumswohnung entsprechend zugunsten des Bewerbers für diese Wohnung."

14. § 48 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Anträge für Eigentumsmaßnahmen"

b) Folgende Absätze 3 und 4 werden hinzugefügt:

„(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen.

(4) Die zuständigen Stellen können den Personen, die öffentlich geförderte Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen erwerben wollen, auf Verlangen solche Bauherren namhaft machen, die Bauvorhaben dieser Art durchführen."

15. In § 50 Abs. 4 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Die Vorschriften der Sätze 1 und 2 sind in den kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises, in denen die Mietpreisfreigabe nach §§ 15, 16 und 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes noch nicht erfolgt ist, bis zur Mietpreisfreigabe anzuwenden; nach der Mietpreisfreigabe finden die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom . . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .) Anwendung."

16. In § 54 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„In der Auflage ist zu bestimmen, daß der Veräußerungsvertrag bis zum Ablauf eines Jahres nach der Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens bis zum Ablauf des dritten auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres, abzuschließen ist, sofern nicht wichtige Gründe entgegenstehen."

17. Nach § 54 wird folgender § 54 a eingefügt:

„§ 54 a

Bemessung des Kaufpreises

(1) Die Bedingungen eines Veräußerungsvertrages sind bei einem Kaufeigenheim, das für Rechnung eines bereits feststehenden Bewerbers errichtet ist, hinsichtlich des Kaufpreises angemessen im Sinne von § 54 Abs. 1, wenn der Kaufpreis die Gesamtkosten des Kaufeigenheims nicht übersteigt.

(2) Ist das Kaufeigenheim nicht für Rechnung eines bereits feststehenden Bewerbers errichtet, so ist der Kaufpreis angemessen, wenn er die Gesamtkosten des Kaufeigenheims höchstens übersteigt

a) um die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung erforderlichen Rücklagen und Rückstellungen, jedoch höchstens um 3 vom Hundert der Gesamtkosten, und

b) um den Betrag, der einer Erhöhung des Wertes der Eigenleistung nach Maßgabe des Absatzes 3 entspricht.

Wird das Kaufeigenheim nach Ablauf des dritten auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres veräußert, so ist auch die tatsächliche Wertminderung zu berücksichtigen; für Wertminderung wegen Alters des Gebäudes ist jährlich mindestens 1 vom Hundert der Baukosten abzusetzen. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn das Kaufeigenheim für einen bereits feststehenden Bewerber errichtet, aber nicht an ihn veräußert worden ist.

(3) Die Erhöhung des Wertes der Eigenleistung ist derart zu errechnen, daß die vom Bauherrn selbst erbrachte Eigenleistung und die vom Bauherrn seit der Bezugsfertigkeit für Fremdmittel erbrachten Tilgungen in dem Verhältnis erhöht werden, in dem die Gesamtkosten zu dem angenommenen Neuwert des Kaufeigenheims stehen. Als Neuwert sind die mutmaßlichen Gesamtkosten anzusetzen, die im Veräußerungszeitpunkt für den Bau von Gebäuden gleicher Größe, Art und Ausstattung und für den Erwerb und die Erschließung eines vergleichbaren Grundstücks aufzuwenden wären. Die mutmaßlichen Baukosten sind dabei mit Hilfe des letzten vor dem Veräußerungszeitpunkt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex für Wohngebäude zu errechnen; die mutmaßlichen Kosten des Baugrundstücks sollen mit Hilfe von Kaufpreissammlungen oder Richtwertübersichten (§ 143 des Bundesbaugesetzes) bestimmt werden.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über die Ermittlung des nach Absatz 1 bis 3 zulässigen Kaufpreises, insbesondere über

a) die Ermittlung der Gesamtkosten,

b) die zu berücksichtigenden Eigenleistungen und Tilgungen,

c) den Ansatz für die Wertminderung,

d) die Ermittlung des Neuwertes,

e) die Bestimmung des Ansatzes für den Kaufpreis bei Eigentumswohnungen (§ 65).

Im Rahmen der Ermächtigung nach Satz 1 kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert und ergänzt werden.

(5) Solange eine Rechtsverordnung nach Absatz 4 nicht erlassen ist, sind die Gesamtkosten nach den für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit maßgeblichen Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln.

(6) Soweit Vereinbarungen von den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 und 5 oder von einer nach Absatz 4 erlassenen Rechtsverordnung zum Nachteil des Bewerbers abweichen, sind sie unwirksam; im übrigen wird die Wirksamkeit der Vereinbarung nicht berührt.

(7) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 6 finden keine Anwendung auf die Veräußerung von Kaufeigenheimen, für deren Bau die öffentlichen Mittel vor dem .... (Inkrafttreten des Gesetzes) bewilligt worden sind."

18. § 57 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Die für den Bau von Familienheimen bestimmten Förderungssätze können überschritten werden, soweit es zur Schließung der Finanzierungslücke nach § 44 Abs. 1 erforderlich ist."

b) Absatz 3 Satz 2 entfällt.

19. In § 58 Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Die Vorschriften des § 54 a sind entsprechend anzuwenden."

20. Nach § 63 wird folgender § 63 a eingefügt:

„§ 63 a

Erfassung von Kaufinteressenten

Personen, die Mietwohnungen der in §§ 64 und 65 bezeichneten Art als Eigenheime oder eigengenutzte Eigentumswohnungen erwerben wollen, sind auf Antrag von der Bewilligungsstelle listenmäßig zu erfassen, wenn sie zu dem nach § 25 begünstigten Personenkreis gehören und anzunehmen ist, daß sie die zum Erwerb erforderliche Leistungsfähigkeit besitzen. Die zuständige oberste Landesbehörde kann die Erfassung einer anderen Stelle übertragen; diese hat die Liste in bestimmten Zeitabständen der Bewilligungsstelle zuzuleiten."

21. §§ 64 und 65 erhalten folgende Fassung:

„§ 64

Verkaufsverpflichtung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

(1) Werden öffentliche Mittel zum Bau von Mietwohnungen in Einfamilienhäusern an Organe der staatlichen Wohnungspolitik, gemeinnützige oder freie Wohnungsunternehmen oder private Bauherren, die den Wohnungsbau unternehmerisch betreiben, bewilligt, so ist die Bewilligung mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr mit dem Mieter auf dessen Verlangen einen Veräußerungsvertrag zu angemessenen Bedingungen mit dem Ziele abzuschließen hat, das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück dem Mieter als Eigenheim zu übertragen.

(2) Die Bewilligungsstelle kann zugleich die Auflage erteilen, daß der Bauherr die Wohnungen oder einen Teil davon an Personen vermietet, die nach § 63 a erfaßt sind. Der Bauherr darf die Vermietung an diese Personen nur ablehnen, wenn sie die zu einem späteren Erwerb erforderliche Leistungsfähigkeit nicht nachweisen können oder wenn sonst ein wichtiger Grund entgegensteht.

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten entsprechend beim Bau von Mietwohnungen in Zweifamilienhäusern. Die Auflage ist dahin zu erteilen, daß das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück als Eigenheim zu übertragen ist, wenn nur einer der Mieter dies verlangt, oder daß die Wohnungen als eigengenutzte Eigentumswohnungen zu übertragen sind, wenn beide Mieter dies verlangen; das Verlangen des Mieters einer Einliegerwohnung ist dabei nicht zu berücksichtigen.

(4) Die Bewilligungsstelle soll von der Auflage absehen, wenn die beabsichtigte Zweckbestimmung der Wohnungen die Übertragung ausschließt oder wenn der Übertragung sonst ein wichtiger Grund, insbesondere ein Besetzungsrecht zugunsten Dritter, entgegensteht.

(5) Ist die Auflage nach Absatz 1 erteilt, so finden die Vorschriften der §§ 54 bis 55 und 56 Abs. 1 entsprechende Anwendung. Der Anspruch des Mieters auf Abschluß eines Veräußerungsvertrages kann nicht abgetreten werden. Auf Vereinbarungen des Bauherrn mit dem Mieter, die der Auflage entgegenstehen, können sich die Vertragsteile nicht berufen.

(6) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 5 gelten nicht für den Bau von Genossenschaftswohnungen.

§ 65

Verkaufsverpflichtung bei Mehrfamilienhäusern

(1) Werden öffentliche Mittel zum Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern an die in § 64 Abs. 1 bezeichneten Bauherren bewilligt, so ist die Bewilligung mit der Auflage zu verbinden, daß der Bauherr mit den Mietern einen Veräußerungsvertrag zu angemessenen Bedingungen mit dem Ziele abzuschließen hat, die Wohnungen des Gebäudes den Mietern als eigengenutzte Eigentumswohnungen zu übertragen, wenn die Übertragung von mehr als der Hälfte der Mieter des Gebäudes verlangt wird.

(2) Die Bewilligungsstelle soll von der Auflage absehen, wenn die beabsichtigte Zweckbestimmung der Wohnungen die Übertragung ausschließt, wenn die Wohnungen nach der baulichen Ausführung und Ausstattung für eine Übertragung nicht geignet sind oder wenn der

Übertragung sonst ein wichtiger Grund, insbesondere ein Besetzungsrecht zugunsten Dritter, entgegensteht.

(3) Die Bewilligungsstelle soll die Auflage zurücknehmen, wenn der Bauherr nach Erteilung der Auflage anstelle der geförderten Wohnungen andere geeignete Wohnungen den Mietern zu angemessenen Bedingungen als eigengenutzte Eigentumswohnungen oder als Eigenheime übertragen hat.

(4) Die Vorschriften des § 64 Abs. 2, 5 und 6 sind entsprechend anzuwenden."

22. § 69 erhält folgende Fassung:

„§ 69

Ablösung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Der Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung kann nach Ablauf von zwei Jahren und vor Ablauf von zwanzig Jahren seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichteten Tilgungen hinaus das öffentliche Baudarlehen ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über die Ablösung der noch nicht fälligen Jahresleistungen zu erlassen und den zugrundezulegenden Zinssatz zu bestimmen. Der Zinssatz ist nach der Kinderzahl zu staffeln; für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte kann eine besondere Staffelung vorgesehen werden. Für die Ermittlung des zur Ablösung zu zahlenden Betrages oder des Schuldnachlasses können Tabellen aufgestellt werden; die Tabellenwerte können von den Ergebnissen der Zinseszinsrechnung abweichen, soweit dies zur Vereinfachung erforderlich ist. Die Bundesregierung kann in der Rechtsverordnung auch bestimmen, auf welchen Zeitpunkt des Kalenderjahres die Ablösung zugelassen wird und für welche Leistungen sie wenigstens erfolgen muß."

23. In § 70 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Die Vorschriften der Absätze 4 und 5 sind entsprechend anzuwenden auf vorzeitig zurückgezahlte Beträge der öffentlichen Baudarlehen, die das Land auf Grund des § 71 und des § 41 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in deren bisherigen Fassungen oder auf Grund des § 15 Abs. 2 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen erhalten hat."

24. § 71 wird aufgehoben.

25. § 72 wird wie folgt geändert:

a) Die Absätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

„(1) Werden die öffentlichen Mittel auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt, so hat die Bewilligungsstelle für die zum Vermieten bestimmten Wohnungen die Miete zu genehmigen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). In der Genehmigung ist der Mietbetrag zu bezeichnen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete).

(2) Die Bewilligungsstelle hat dem Bauherrn die genehmigte Durchschnittsmiete mitzuteilen. Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete hat der Vermieter die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihrer Größe, Lage und Ausstattung zu berechnen (Einzelmiete). Der Durchschnitt der Einzelmieten muß der Durchschnittsmiete entsprechen. Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Berechnung der Einzelmiete zu geben und Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu gewähren."

b) Absatz 4 wird aufgehoben.

c) Die Absätze 5 und 6 erhalten folgende Fassung:

„(5) Erhöhen sich nach der Genehmigung der Durchschnittsmiete die Aufwendungen gegenüber der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Absatz 1 und beruht die Erhöhung auf Umständen, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, so erhöht sich die Durchschnittsmiete entsprechend. Satz 1 gilt bei Erhöhung der Aufwendungen, die bis zur Anerkennung der Schlußabrechnung, spätestens jedoch bis zu zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit eintreten, nur, wenn die Bewilligungsstelle die Erhöhung der Durchschnittsmiete genehmigt.

(6) Das Nähere über die Ermittlung der Kostenmiete bestimmt die Rechtsverordnung nach § 105 Abs. 1 Buchstabe c."

d) Absatz 8 wird durch folgende Absätze 8 und 9 ersetzt:

„(8) Die öffentlich geförderten Wohnungen sind bis zur Mietpreisfreigabe nach §§ 15, 16 und 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes preisgebundener Wohnraum im Sinne der Mietpreisvorschriften. Die nach den Absätzen 1 bis 6 sich ergebende Einzelmiete zuzüglich von Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen ist bis zur Mietpreisfreigabe die preisrechtlich zulässige Miete. Sind die öffentlichen Mittel nicht auf Grund einer

Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden, so ist die Miete preisrechtlich zulässig, die der Einzelmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Mietwohnungen entspricht, zuzüglich von Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen.

(9) Von der Mietpreisfreigabe an bestimmt sich die Verpflichtung des Vermieters zur Einhaltung der nach den Absätzen 1 bis 6 sich ergebenden Miete nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen."

26. § 108 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Für Wohnungen und Wohnräume, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind und auf die dieses Gesetz nicht anzuwenden ist, finden die Vorschriften der §§ 109 bis 112 dieses Gesetzes unter den dort bezeichneten Voraussetzungen Anwendung."

27. § 109 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Anträge nach den Sätzen 1 und 2 können nur bis zum 31. Dezember 1965 gestellt werden; diese Frist ist eine Ausschlußfrist."

b) In Absatz 2 werden nach den Worten „anerkannten Familienheimen" die Worte „und eigengenutzten Eigentumswohnungen" eingefügt.

c) In Absatz 2 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Satz 1 erster Halbsatz gilt nicht, wenn die Anerkennung nach dem .... (Inkrafttreten des Gesetzes) erfolgt ist und das Jahreseinkommen des Bauherrn oder seines Rechtsnachfolgers die in § 25 bestimmte Grenze übersteigt."

d) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

„(5) Auf öffentlich geförderte Eigenheime, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind und auf die dieses Gesetz nicht anzuwenden ist, finden die Vorschriften der §§ 69 und 70 über die Ablösung des öffentlichen Baudarlehens und über die Tragung des Ausfalles entsprechende Anwendung, soweit Ablösungen nach dem ...... (Inkrafttreten des Gesetzes) erfolgen."

28. Nach § 113 werden folgende §§ 113 a und 113 b eingefügt:

„§ 113 a

Überleitungsvorschriften für Wohnungen zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen

(1) Wohnungen, die bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen vorbehalten worden sind, dürfen für die Dauer des Vorbehalts nur Wohnungsuchenden zugeteilt oder überlassen werden, die zu dem in § 27 dieses Gesetzes in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121) bezeichneten Personenkreis gehören, soweit nicht die zuständige Stelle auf den Vorbehalt verzichtet.

(2) Soweit in diesem Gesetz oder in anderen Rechtsvorschriften sonstige Vorschriften zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen getroffen sind, gelten sie zugunsten des in § 27 dieses Gesetzes in der Fassung vom 1. August 1961 bezeichneten Personenkreises weiter.

§ 113 b

Sondervorschriften für Berlin

§ 108 Abs. 1 und § 109 Abs. 5 gelten im Land Berlin mit der Maßgabe, daß jeweils das Datum „20. Juni 1948" durch „24. Juni 1948" ersetzt wird."

29. Nach § 125 wird folgender § 125 a eingefügt:

„§ 125 a

Geltung im Saarland

Dieses Gesetz gilt nicht im Saarland."

Artikel II

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für neugeschaffene öffentlich geförderte Wohnungen.

(2) Neugeschaffen sind Wohnungen, wenn sie durch Neubau, durch Wiederaufbau zerstörter oder Wiederherstellung beschädigter Gebäude oder durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude geschaffen worden sind und nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden.

(3) Öffentlich gefördert sind Wohnungen,

a) auf die das Zweite Wohnungsbaugesetz nicht anwendbar ist, wenn öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zur Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens oder der Kapitalkosten eingesetzt sind,

b) auf die das Zweite Wohnungsbaugesetz anwendbar ist, wenn öffentliche Mittel im

Sinne des § 6 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zur Deckung der für den Bau dieser Wohnungen entstehenden Gesamtkosten oder zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen eingesetzt sind.

§ 2

Erfassung der öffentlich geförderten Wohnungen

(1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen hat die zuständige Stelle alle öffentlich geförderten Wohnungen zu erfassen, soweit nicht bereits Unterlagen vorhanden sind oder nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung von der Wohnungsbehörde übernommen werden können, und die Unterlagen auf dem laufenden zu halten.

(2) Ist die Bewilligungsstelle nicht die zuständige Stelle, so ist sie verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen ihre Unterlagen zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, soweit dies zur Erfassung der Wohnungen erforderlich ist; das gleiche gilt für die darlehnsverwaltende Stelle.

(3) Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Unterlagen zu gewähren, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen erforderlich ist und die nach den Absätzen 1 und 2 beschafften Unterlagen und Auskünfte nicht ausreichen.

§ 3

Zuständige Stelle

Zuständige Stelle im Sinne dieses Gesetzes ist die Stelle, die von der Landesregierung bestimmt wird oder die nach Landesrecht zuständig ist.

ZWEITER ABSCHNITT

Vermietung der Wohnungen

§ 4

Überlassung an Wohnberechtigte

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen, der ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung darüber übergibt, daß gegen die Überlassung der Wohnung an ihn nach diesem Gesetz keine Bedenken bestehen.

(2) Die Bescheinigung ist, soweit sich aus Absatz 5 nichts anderes ergibt, dem Wohnungsuchenden auf Antrag von der zuständigen Stelle zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte sich zur Überlassung an den Wohnungsuchenden bereit erklärt hat. Die Bescheinigung darf nur erteilt werden, wenn

a) das Jahreseinkommen des Wohnungsuchenden die sich aus § 25 Abs. 1 Sätze 1 bis 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Grenze nicht übersteigt und

b) die Wohnung die für den Wohnungsuchenden angemessene Größe nicht überschreitet.

(3) Maßgebend ist das Jahreseinkommen desjenigen Familienmitgliedes, das den größten Teil der Unterhaltskosten trägt, im Zweifelsfalle das Jahreseinkommen des Familienmitgliedes mit den höchsten Einkünften. Familienmitglieder sind der Wohnungsuchende und die in § 8 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Angehörigen. Für die Ermittlung des Jahreseinkommens ist § 25 Abs. 2 bis 5 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entsprechend anzuwenden; zugrunde zu legen ist das Jahreseinkommen des Kalenderjahres, das der Erteilung der Bescheinigung vorangegangen ist. Die Wohnungsgröße ist in der Regel angemessen, wenn die Zahl der Wohn- und Schlafräume der Zahl der Familienmitglieder entspricht; der voraussichtliche künftige Raumbedarf kann berücksichtigt werden.

(4) Ist die Wohnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel für Angehörige eines besonderen Personenkreises vorbehalten worden, so darf die Bescheinigung für die Dauer des Vorbehalts nur einem Wohnungsuchenden erteilt werden, der auch diesem Personenkreis angehört.

(5) Ist der Wohnungsuchende, der eine Bescheinigung nach Absatz 2 Satz 1 beantragt, nicht unzureichend untergebracht, so kann die zuständige Stelle die Erteilung der beantragten Bescheinigung ablehnen, wenn sie gleichzeitig die Bescheinigung anderen Wohnungsuchenden, in der Regel mindestens fünf, die unzureichend untergebracht sind und die Voraussetzungen nach Absatz 2 Satz 2, Absätze 3 und 4 erfüllen, auf deren Antrag erteilt; für die Erteilung der Bescheinigung ist dabei nicht Voraussetzung, daß der Verfügungsberechtigte sich zur Überlassung der Wohnung bereit erklärt hat. Unzureichend untergebrachte kinderreiche Familien, junge Ehepaare und ältere Personen sind bei der Erteilung der Bescheinigung nach Satz 1 bevorzugt zu berücksichtigen. Wohnungsuchenden, bei denen nicht gewährleistet ist, daß sie auch unter Berücksichtigung von Wohnbeihilfen oder ähnlichen Hilfen aus öffentlichen Haushalten die vertraglichen Verpflichtungen erfüllen, insbesondere das für die Wohnung nach § 8 zulässige Entgelt entrichten, darf die Bescheinigung nach Satz 1 nicht erteilt werden.

(6) Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle den Namen des Wohnungsuchenden, dem er die Wohnung überlassen hat, binnen zwei Wochen mitzuteilen.

(7) Soweit sich der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger verpflichtet hat, die Wohnung nur einem von der Wohnungsbehörde benannten Wohnungsuchenden zu überlassen, kann anstelle der Wohnungsbehörde die zuständige Stelle den Wohnungsuchenden benennen; hat sie einen Wohnungsuchenden benannt, so sind die Vorschriften der Ab-

sätze 1 bis 5 nicht anzuwenden. Soweit für die Wohnung im Hinblick auf die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushalts, die nicht zu den in § 1 Abs. 3 bezeichneten öffentlichen Mitteln rechnen, ein Besetzungsrecht besteht und ausgeübt wird, sind die Vorschriften der Absätze 1 bis 5 nicht anzuwenden.

§ 5

Selbstbenutzung, Nichtvermietung

(1) Will der Verfügungsberechtigte die Wohnung selbst benutzen, so gelten die Vorschriften des § 4 Abs. 1 bis 4 und 6 entsprechend. Dies gilt nicht für diejenigen Wohnungen in Eigenheimen und Kleinsiedlungen sowie für diejenigen Eigentumswohnungen, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zum Bewohnen durch den Verfügungsberechtigten bestimmt worden sind.

(2) Der Verfügungsberechtigte darf eine von ihm nicht benutzte Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle leerstehen lassen, wenn eine Vermietung möglich wäre.

§ 6

Anzeigepflicht

Sobald voraussehbar ist, daß eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen Stelle unverzüglich anzuzeigen.

§ 7

Zulassung von Ausnahmen

(1) Die zuständige Stelle kann in besonderen Fällen zur Vermeidung von Härten Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 4 und 5 zulassen. Eine Ausnahme ist zuzulassen, soweit für den Verfügungsberechtigten oder den Wohnungsuchenden nach den Vorschriften der §§ 78 bis 81 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes Rechtsansprüche auf Zuteilung der Wohnung bestanden und diese noch nicht erfüllt sind.

(2) Soweit das öffentliche Interesse eine Bindung nach §§ 4, 5 oder 6 nicht mehr erfordert, kann die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten hiervon freistellen. Die Freistellung kann für einzelne Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete ausgesprochen werden; die Freistellung kann auch befristet werden. Bei Wohnungen, die für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten sind, soll eine Freistellung von dem Vorbehalt ausgesprochen werden, soweit ein besonderer Wohnungsbedarf für diesen Personenkreis nicht mehr besteht. Die Freistellung ist dem Verfügungsberechtigten schriftlich mitzuteilen; bei einer Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete kann die Mitteilung durch eine Veröffentlichung in einem amtlichen Verkündungsblatt ersetzt werden.

§ 8

Kostenmiete

(1) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Die Kostenmiete ist auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln.

(2) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Auskunft über die Ermittlung der Kostenmiete zu geben und Einsicht in die Berechnungsunterlagen zu gewähren. Liegt der ermittelten Kostenmiete eine Genehmigung der Bewilligungsstelle zugrunde, so kann der Vermieter anstelle der Berechnungsunterlagen die Genehmigung oder eine beglaubigte Abschrift davon vorlegen.

(3) Übersteigt das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete, so kann der Mieter sich dem Vermieter gegenüber durch schriftliche Erklärung auf die Kostenmiete berufen. Die Erklärung hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die Kostenmiete an die Stelle des vereinbarten Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(4) Solange nicht die Kostenmiete auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt worden ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung höchstens gegen ein Entgelt bis zur Höhe der Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen (Vergleichsmiete) überlassen. Ist für eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel eine Vergleichsmiete bestimmt worden, so darf der Verfügungsberechtigte nicht von der Vergleichsmiete zu einer höheren Kostenmiete übergehen. Die Vorschriften des Absatzes 3 sind entsprechend anzuwenden.

§ 9

Einmalige Leistungen

(1) Eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung, insbesondere eine Mietvorauszahlung oder ein Mieterdarlehen zu erbringen hat, ist unwirksam, soweit sie nicht nach den Absätzen 2 und 3 oder nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässig ist.

(2) Zur Deckung der Kosten für eine Wertverbesserung, der die zuständige Stelle zugestimmt hat oder die auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden ist, ist die Vereinbarung einer Mietvorauszahlung oder eines Mieterdarlehens in angemessener Höhe zulässig. Die Leistung darf höchstens das Vierfache des nach § 8 zulässigen jährlichen Entgelts betragen.

(3) Ist ein von einem Mieter oder einem Dritten nach § 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder

§ 50 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zulässigerweise geleisteter Finanzierungsbeitrag oder eine nach Absatz 2 zulässige Leistung wegen einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses dem Leistenden ganz oder teilweise zurückerstattet worden, so ist eine Vereinbarung, wonach der Mietnachfolger oder für ihn ein Dritter die Leistung unter den gleichen Bedingungen bis zur Höhe des zurückerstatteten Betrages zu erbringen hat, zulässig.

(4) Soweit eine Vereinbarung nach Absatz 1 unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

§ 10

Einseitige Mieterhöhung

(1) Ist der Mieter nur zur Entrichtung eines niedrigeren als des nach § 8 Abs. 1 oder 4 zulässigen Entgelts verpflichtet, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß das Entgelt um einen bestimmten Betrag, bei Umlagen um einen bestimmbaren Betrag, bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöht werden soll. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist. Der Erklärung ist im Falle des § 8 Abs. 1 eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen läßt, beizufügen. Ist das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle auf Grund einer Wirtschaftslichkeitsberechnung genehmigt worden, so kann anstelle der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Genehmigung oder eine beglaubigte Abschrift davon beigefügt werden. Im Falle des § 8 Abs. 4 ist eine gutachtliche Äußerung der zuständigen Stelle beizufügen, aus der sich die Höhe der Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen ergibt.

(2) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

(3) Ist der Erklärung ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder die Genehmigung der Bewilligungsstelle beigefügt, so hat der Vermieter dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gewähren.

(4) Dem Vermieter steht das Recht zur einseitigen Mieterhöhung nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung der Miete durch ausdrückliche Vereinbarung mit dem Mieter oder einem Dritten ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen ergibt.

§ 11

Kündigungsrecht des Mieters

(1) Der Mieter ist im Falle einer Erklärung des Vermieters nach § 10 berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen.

(2) Kündigt der Mieter gemäß Absatz 1, so tritt die Mieterhöhung nach § 10 nicht ein.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 12

Zweckentfremdung, bauliche Veränderung

(1) Die Wohnung darf ohne Genehmigung der zuständigen Stelle nicht anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Die Wohnung darf ohne Genehmigung der zuständigen Stelle nicht durch bauliche Maßnahmen derart verändert werden, daß sie für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.

(3) Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Im Falle des Absatzes 2 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte an der Änderung ein überwiegendes berechtigtes Interesse hat.

(4) Wer der Vorschrift des Absatzes 2 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen. Kommt er dem Verlangen nicht nach, so kann die zuständige Stelle die Arbeiten auf Kosten des Verpflichteten ausführen lassen.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für Teile einer Wohnung.

DRITTER ABSCHNITT

Beginn und Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert"

§ 13

Beginn der Eigenschaft „öffentlich gefördert"

(1) Eine Wohnung ist von dem Zeitpunkt an öffentlich gefördert, in dem der Bescheid über die Bewilligung der öffentlichen Mittel (Bewilligungsbescheid) dem Bauherrn zugegangen ist. Sind die öffentlichen Mittel erstmalig nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung bewilligt worden, so ist die Wohnung, wenn der Bauherr die Bewilligung der öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit beantragt hat, von der Bezugsfertigkeit an öffentlich gefördert, im übrigen von dem Zugang des Bewilligungsbescheides an.

(2) Wird die Bewilligung der öffentlichen Mittel vor der Bezugsfertigkeit der Wohnung widerrufen, so gilt die Wohnung als von Anfang an nicht öffentlich gefördert. Das gleiche gilt, wenn die Bewilligung nach der Bezugsfertigkeit der Wohnung, jedoch vor

der erstmaligen Auszahlung der öffentlichen Mittel widerrufen wird.

(3) Für die Anwendung der Vorschriften der Absätze 1 und 2 ist es unerheblich, in welcher Höhe, zu welchen Bedingungen, für welche Zeitdauer und für welchen Finanzierungsraum die öffentlichen Mittel bewilligt worden sind.

(4) Eine Wohnung ist als in dem Zeitpunkt bezugsfertig geworden anzusehen, in dem sie so weit fertiggestellt war, daß den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden kann, sie zu beziehen; die Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zum Beziehen ist nicht entscheidend. Im Falle des Wideraufbaues ist für die Bezugsfertigkeit der Zeitpunkt maßgebend, in dem die durch den Wiederaufbau geschaffene Wohnung bezugsfertig geworden ist; Entsprechendes gilt im Falle der Wiederherstellung, des Ausbaues oder der Erweiterung.

§ 14

Einbeziehung von Zubehörräumen, Wohnungsvergrößerung

(1) Sind die öffentlichen Mittel auch für Zubehörräume einer Wohnung bewilligt worden und werden diese Zubehörräume ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zu Wohnungen oder Wohnräumen ausgebaut, so gelten auch diese als öffentlich gefördert. Zu den Zubehörräumen rechnen insbesondere Dachböden, Keller, Waschküchen, Trockenräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung und Garagen.

(2) Wird eine öffentlich geförderte Wohnung um weitere Wohnräume vergrößert, so gelten auch diese als öffentlich gefördert.

§ 15

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert"

(1) Eine Wohnung gilt, soweit sich aus den §§ 16, 17 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die für sie als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt werden. Sind neben den Darlehen Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln bewilligt worden, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Zuschüsse letztmalig gezahlt werden, als öffentlich gefördert. Werden die als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages zurückgezahlt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären.

(2) Werden die öffentlichen Mittel, die für eine Wohnung als Darlehen bewilligt worden sind, ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes abgelöst, so gilt die Wohnung, soweit sich aus § 16 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem die Darlehen zurückgezahlt worden sind, höchsten jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären. Wird das Mietverhältnis, das zur Zeit der Rückzahlung oder Ablösung besteht, vor Ablauf der in Satz 1 bezeichneten Frist beendet, so gilt die Wohnung, vorbehaltlich des § 32 Abs. 2, von der Räumung durch den Mieter an nicht mehr als öffentlich gefördert. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschüsse der in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Art bewilligt worden, so gilt die Wohnung, soweit sich aus § 16 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem die Zuschüsse letztmalig gezahlt werden. Wird die Zahlung der Zuschüsse durch die zuständige Stelle wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides vorzeitig eingestellt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem die Zuschüsse planmäßig letztmalig gezahlt worden wären.

(4) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschüsse zur Deckung der Gesamtkosten bewilligt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit.

(5) Sind die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 bis 3 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel nicht mehr gezahlt werden.

§ 16

Ende der Eigenschaft bei Freikauf

(1) Sind die öffentlichen Mittel, die für eine Wohnung als Darlehen bewilligt worden sind, ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt oder nach § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes abgelöst, so gilt die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert, wenn nach Maßgabe des Absatzes 3 an den bisherigen Darlehensgläubiger ein Freikaufbetrag geleistet wird. Zuschüsse der in § 15 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Art dürfen nach dem Freikauf nicht mehr gewährt werden.

(2) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschüsse der in § 15 Abs. 1 Satz 2

bezeichneten Art bewilligt worden und ist der Zeitraum, für den die Zuschüsse letztmalig planmäßig gezahlt worden sind, abgelaufen oder hat der Empfänger auf die weitere Inanspruchnahme bewilligter Zuschüsse verzichtet, so gilt die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert, wenn nach Maßgabe des Absatzes 3 ein Freikaufbetrag geleistet wird.

(3) Die Höhe des Freikaufbetrages wird durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt. Die Landesregierung hat dabei den Förderungssatz zugrunde zu legen, der nach § 43 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes für den Bau einer neuen öffentlich geförderten Wohnung gleicher Größe in Betracht kommt; von dem Förderungssatz ist ein Abschlag von 65 vom Hundert sowie von dem so errechneten Betrag ein weiterer Abschlag von 2 vom Hundert je Jahr seit dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der freizukaufenden Wohnung vorzusehen.

(4) Sind die öffentlichen Mittel als Darlehen für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit bewilligt worden, so gelten die Absätze 1 und 3 für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil des Darlehens zurückgezahlt oder abgelöst ist und der Freikaufbetrag geleistet wird. Sind die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse der in § 15 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Art bewilligt worden, so gelten die Absätze 2 und 3 für die einzelne Wohnung, wenn der auf sie entfallende Anteil des Zuschusses nicht mehr gewährt wird und der Freikaufbetrag geleistet wird. Der Anteil der auf die Wohnung entfallenden öffentlichen Mittel errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zueinander, sofern nicht der Bewilligung ein anderer Berechnungsmaßstab zugrunde gelegen hat.

(5) Das Aufkommen aus den Freikaufbeträgen steht dem Bund und dem Land je zur Hälfte zu. Das dem Bund zustehende Aufkommen ist zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden.

§ 17

Ende der Eigenschaft bei Zwangsversteigerung

Erlöschen bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte, so gelten die Wohnungen bis zum Zuschlag, mindestens jedoch bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit als öffentlich gefördert.

§ 18

Bestätigung

Auf Antrag des Verfügungsberechtigten hat die zuständige Stelle in den Fällen des § 15 Abs. 2 bis 5 und der §§ 16 und 17 schriftlich zu bestätigen, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt.

VIERTER ABSCHNITT

Schlußvorschriften

§ 19

Gleichstellungen

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes für Wohnungen gelten für einzelne öffentlich geförderte Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus Inhalt oder Zweck der Vorschriften etwas anderes ergibt.

(2) Dem Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung steht derjenige gleich, der die Wohnung einem Wohnungsuchenden auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, zum Gebrauch überläßt. Dem Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung steht derjenige gleich, der die Wohnung auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, bewohnt.

§ 20

Wohnheime

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für öffentlich geförderte Wohnheime.

§ 21

Untermietverhältnisse

Werden Räume einer öffentlich geförderten Wohnung untervermietet, so gelten für das Untermietverhältnis die Vorschriften der §§ 8 bis 11 sinngemäß; dies gilt nicht, wenn der Untervermieter die Räume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat. Einem Untermietverhältnis steht es gleich, wenn Räume, die Teil einer öffentlich geförderten Wohnung des Verfügungsberechtigten sind, von diesem vermietet werden.

§ 22

Sondervorschriften für Bergarbeiterwohnungen

Die Vorschriften der §§ 4 und 5 Abs. 1 sind auf Wohnungen, die nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 865), zuletzt bekanntgemacht in der Fassung vom 4. Mai 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 418) gefördert worden sind, nicht anzuwenden.

§ 23

Erweiterter Anwendungsbereich

Soweit der Zeitpunkt, von dem an eine Wohnung öffentlich gefördert ist oder bis zu dem eine Wohnung als öffentlich gefördert gilt, für die Anwendung von Rechtsvorschriften außerhalb dieses Gesetzes

von Bedeutung ist, sind die Vorschriften der §§ 13 bis 17 entsprechend anzuwenden, sofern nicht in jenen Rechtsvorschriften ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

§ 24

Verwaltungszwang

Verwaltungsakte der zuständigen Stelle können im Wege des Verwaltungszwanges vollzogen werden.

§ 25

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. eine Wohnung entgegen § 4 Abs. 1 zum Gebrauch überläßt,
2. eine Wohnung entgegen § 5 Abs. 1 selbst benutzt oder
3. eine Wohnung entgegen § 12 Abs. 1 anderen als Wohnzwecken zuführt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 Deutsche Mark geahndet werden. Die Verfolgung der Ordnungswidrigkeit verjährt in drei Jahren.

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten auch für denjenigen, der als vertretungsberechtigtes Organ einer juristischen Person, als Mitglied eines solchen Organs, als vertretungsberechtigter Gesellschafter einer Personenhandelsgesellschaft oder als gesetzlicher Vertreter eines anderen handelt. Dies gilt auch dann, wenn die Rechtshandlung, welche die Vertretungsbefugnis begründen sollte, unwirksam ist. Den in Satz 1 bezeichneten Personen steht gleich, wer mit der Leitung oder Beaufsichtigung des Unternehmens oder eines Teils des Unternehmens eines anderen beauftragt oder von diesem ausdrücklich damit betraut ist, in eigener Verantwortung Pflichten zu erfüllen, die dieses Gesetz auferlegt.

§ 26

Sonstige Maßnahmen bei Gesetzesverstößen

(1) Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften des § 4 Abs. 1, des § 5 Abs. 2 oder des § 8 Abs. 1 oder 4 verstößt, kann der Gläubiger des öffentlichen Baudarlehens verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 vom Hundert des ursprünglichen Darlehnsbetrages entrichtet werden; er kann ferner das öffentliche Baudarlehen fristlos kündigen. Darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.

(2) Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Zinszuschüsse können für die in Absatz 1 bezeichnete Zeit zurückgefordert werden. Soweit Darlehen oder Zuschüsse bewilligt, aber noch nicht ausgezahlt sind, kann die Bewilligung widerrufen werden.

(3) Die Befugnisse nach den Absätzen 1 und 2 sollen nicht geltend gemacht werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde. Von der Geltendmachung des Rechts der Kündigung und des Widerrufs der Bewilligung eines Darlehens kann abgesehen werden, wenn hierdurch für den Gläubiger Verluste zu befürchten sind.

§ 27

Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Durchführung des § 8 durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Ermittlung der Kostenmiete zu erlassen, insbesondere über

a) die Berechnung der Wirtschaftlichkeit, namentlich auch über die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten) und der Erträge, die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze und Ausweise sowie die Bewertung der Eigenleistung,

b) die Zulässigkeit und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen,

c) die Berechnung von Wohnflächen.

(2) Solange nicht durch Rechtsverordnung nach Absatz 1 Vorschriften zur Durchführung des § 8 erlassen sind, gelten

a) für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit und der Wohnfläche die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 1. August 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 593); soweit diese nicht unmittelbar gelten, sind sie sinngemäß anzuwenden.

b) im übrigen sinngemäß folgende Vorschriften der Neubaumietenverordnung 1962 vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 753):

aa) für Wohnungen, auf die das Zweite Wohnungsbaugesetz nicht anzuwenden ist:

§ 2 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2, Abs. 4, §§ 3 bis 6, 8, 20, 26 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1, §§ 27, 34, 35 Abs. 1 und § 37;

bb) für Wohnungen, auf die das Zweite Wohnungsbaugesetz anzuwenden ist und für die eine Durchschnittsmiete auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigt worden ist:

§ 2 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2, Abs. 4, §§ 3 bis 6, 8, 23 Abs. 2, § 25 Abs. 1, § 26 Abs. 1 bis 3, §§ 27, 34, 35 Abs. 1 und § 37;

cc) für Wohnungen, auf die das Zweite Wohnungsbaugesetz anzuwenden ist und für die eine Durchschnittsmiete auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigt worden ist oder genehmigt wird:

§ 2 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2, Abs. 4, §§ 3 bis 6, 8, 22 bis 27, 34, 35 Abs. 1 und § 37.

Soweit hiernach die Neubaumietenverordnung 1962 anzuwenden ist, steht § 18 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht entgegen.

(3) Soweit nach § 8 Abs. 4 die Kostenmiete für vergleichbare öffentlich geförderte Wohnungen maßgebend ist, sind bis zum Erlaß der Rechtsverordnung nach Absatz 1 auch die Vorschriften der §§ 3 bis 6, 8 und 26 Abs. 4 der Neubaumietenverordnung 1962 sinngemäß anzuwenden; Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(4) Im Rahmen der Ermächtigung nach Absatz 1 kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert und ergänzt werden.

§ 28

Überleitungsvorschrift für die Erhebung der Kostenmiete

(1) Für Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor der Mietpreisfreigabe bewilligt worden sind, darf der Verfügungsberechtigte das nach § 8 zulässige Entgelt, soweit es mehr als 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich übersteigt, nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle erheben; hierbei bleiben zulässige Umlagen, Vergütungen und Zuschläge unberücksichtigt. Die Genehmigung ist zu erteilen, soweit eine Beschränkung auf ein geringeres als das nach § 8 zulässige Entgelt unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 gelten nur für die Dauer von drei Jahren nach der Mietpreisfreigabe.

(3) Sind die öffentlichen Mittel erstmalig vor der Mietpreisfreigabe bewilligt worden und hat der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger dabei auf einen Ansatz für laufende Aufwendungen, insbesondere auf einen Ansatz von Zinsen für die Eigenleistung, ganz oder teilweise verzichtet, so ist er bei der Berechnung des nach § 8 Abs. 1 zulässigen Entgelts nicht an diesen Verzicht gebunden; die Vorschriften der Absätze 1 und 2 bleiben unberührt.

§ 29

Überleitungsvorschrift bei Mietpreisfreigaben nach Inkrafttreten des Gesetzes

(1) In denjenigen kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises, in denen im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes die Mietpreisfreigabe noch nicht erfolgt ist, sind die Vorschriften der §§ 15 bis 17 mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Wohnungen mindestens bis zum Zeitpunkt der Mietpreisfreigabe als öffentlich gefördert gelten.

(2) Sind in den in Absatz 1 bezeichneten kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises die für eine Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zurückgezahlt oder letztmalig in Anspruch genommen worden, so gilt die Wohnung bis zur Mietpreisfreigabe als öffentlich gefördert; die Vorschriften des § 15 sind nicht anzuwenden. Soweit die Wohnung jedoch auf Grund einer vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel nach § 41 des Ersten Wohnungsbaugesetzes oder § 71 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in den bisher geltenden Fassungen von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen freigestellt worden ist, sind diese Vorschriften hinsichtlich der Rechtsfolgen der Freistellung bis zur Mietpreisfreigabe weiter anzuwenden.

§ 30

Überleitungsvorschrift bei Mietpreisfreigaben vor Inkrafttreten dieses Gesetzes

Sind für Wohnungen in denjenigen kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises, in denen im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes die Mietpreise bereits freigegeben sind, die Verpflichtungen nach dem Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 402) nicht entstanden oder nach dessen § 1 Abs. 2 bereits erloschen, so gelten diese Wohnungen nicht mehr als öffentlich gefördert.

§ 31

Sondervorschriften für Berlin

§ 1 Abs. 1 gilt im Land Berlin mit der Maßgabe, daß das Datum „20. Juni 1948" durch „24. Juni 1948" ersetzt wird.

§ 32

Zeitlicher Geltungsbereich

(1) Die Vorschriften der §§ 4 bis 12, 21, 22, 25, 26, 27 Abs. 2, 3 und des § 28 sind in den kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises, in denen im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes die Mietpreisfreigabe noch nicht erfolgt ist, erst vom Zeitpunkt der Mietpreisfreigabe an anzuwenden. Soweit in den in Satz 1 bezeichneten Gebieten im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes die Wohnraumbewirtschaftung bereits

aufgehoben war, sind die Vorschriften der §§ 4 bis 7, 12, 22, 25 und 26 jedoch sofort anzuwenden.

(2) Die Landesregierung kann, soweit die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern, durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Vorschrift des § 15 Abs. 2 Satz 2 erst von einem späteren Zeitpunkt an, spätestens vom 1. Januar 1968 an anzuwenden ist. Die Rechtsverordnung kann auf bestimmte Gebiete beschränkt werden.

§ 33

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am .... in Kraft.

Artikel III

Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

Das Erste Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041), wird wie folgt geändert:

1. In § 28 Abs. 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

   „Die Vorschriften der Sätze 1 bis 3 sind in den kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises, in denen die Mietpreisfreigabe nach §§ 15, 16 und 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes noch nicht erfolgt ist, bis zur Mietpreisfreigabe anzuwenden; nach der Mietpreisfreigabe finden die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom .... (Bundesgesetzbl. I S. .....) Anwendung."

2. In § 30 c wird folgender Satz angefügt:

   „Von der Mietpreisfreigabe an bestimmen sich die Verpflichtungen des Vermieters zur Einhaltung einer bestimmten Miethöhe nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen."

3. In § 38 Abs. 1 werden die Sätze 2 und 3 durch folgende Sätze 2 bis 4 ersetzt:

   „Diese Grenze erhöht sich für jeden zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen um je 1800 Deutsche Mark, es sei denn, daß sein Jahreseinkommen 3000 Deutsche Mark übersteigt. Für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Grenze um weitere 1800 Deutsche Mark. Maßgebend ist das Jahreseinkommen des Familienmitgliedes, das den größten Teil der Unterhaltskosten trägt, im Zweifelsfalle das Jahreseinkommen des Familienmitgliedes mit den höchsten Einkünften."

4. § 41 wird aufgehoben.

Artikel IV

Geltung im Saarland

§ 1

Artikel I gilt nicht im Saarland.

§ 2

Das Gesetz Nr. 696, Wohnungsbaugesetz für das Saarland, in der Fassung vom 26. September 1961 (Amtsblatt des Saarlandes S. 591), geändert durch das Gesetz über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 508), wird wie folgt geändert:

1. § 14 erhält folgende Fassung:

   „§ 14

   Begünstigter Personenkreis und Einkommensermittlung

   (1) Mit öffentlichen Mitteln ist in der Regel der soziale Wohnungsbau zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, deren Jahreseinkommen den Betrag von 9000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Diese Grenze erhöht sich für jeden zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen um 1800 Deutsche Mark, es sei denn, daß sein Jahreseinkommen 3000 Deutsche Mark übersteigt. Für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Grenze um weitere 1800 Deutsche Mark. Maßgebend ist das Jahreseinkommen des Familienmitgliedes, das den größten Teil der Unterhaltskosten trägt, im Zweifel das Jahreseinkommen des Familienmitgliedes mit den höchsten Einkünften.

   (2) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist der Gesamtbetrag der im vergangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 3 und 4 des Einkommensteuergesetzes; dabei sind auch Einnahmen, die der Einkommensteuer nicht unterliegen, zu berücksichtigen. Beträge, die nach §§ 7 a bis 7 e des Einkommensteuergesetzes abgesetzt worden sind, sind bei der Feststellung des Jahreseinkommens den Einkünften hinzuzurechnen und Renten abweichend von § 22 Ziffer 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes mit dem vollen Betrag anzusetzen. Das Kindergeld nach der Kindergeldgesetzgebung, gesetzliche und tarifliche Kinderzulagen zu Löhnen, Gehältern und Renten sowie vergleichbare Bezüge bleiben bei der Feststellung des Jahreseinkommens unberücksichtigt; das gleiche gilt für die in § 20 Nr. 1, 2 und 5 bis 13 des Gesetzes über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 508) bezeichneten Einnahmen.

(3) Bei der Feststellung des Jahreseinkommens sind Abzüge vom Einkommen, die wegen außergewöhnlicher Belastungen gemäß §§ 33 und 33 a des Einkommensteuergesetzes zugelassen worden sind, zu berücksichtigen.

(4) Deckt der Wohnungsuchende die Unterhaltskosten für sich und die zur Familie rechnenden Angehörigen nur aus Renten, so kann die sich aus Absatz 1 ergebende Grenze in der Regel ohne besonderen Nachweis der Einkommenshöhe als eingehalten angesehen werden.

(5) Alle Behörden, insbesondere die Finanzbehörden und die Träger von Sozialleistungen, sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft über die ihnen bekannten Einkommensverhältnisse des Wohnungsuchenden zu geben, wenn und soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert. Der Arbeitgeber des Wohnungsuchenden ist verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Stelle über Art und Dauer des Arbeitsverhältnisses sowie über Arbeitsstätte und Arbeitsverdienst Auskunft zu geben, wenn und soweit die Durchführung dieses Gesetzes es erfordert."

2. § 15 erhält folgende Fassung:

„§ 15

Rangfolgen für die öffentliche Förderung

(1) Unter der Voraussetzung, daß der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt und daß eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens gewährleistet ist, sind die öffentlichen Mittel zur Verwirklichung der in § 1 bestimmten Ziele in folgender Weise einzusetzen:

a) Der Neubau von Familienheimen hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen.

b) Der Neubau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen hat den Vorrang vor dem Neubau anderer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

c) Innerhalb der einzelnen Förderungsränge ist in der Regel zunächst den Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel für solche Bauvorhaben zu entsprechen, die für kinderreiche Familien bestimmt sind, alsdann den Anträgen auf Bewilligung öffentlicher Mittel für Bauvorhaben, bei denen sichergestellt ist, daß durch Selbsthilfe eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 10 vom Hundert der Baukosten erbracht werden soll.

(2) Soweit öffentliche Mittel zugunsten bestimmter Personenkreise, für bestimmte Zwecke oder in bestimmten Gebieten zu verwenden sind, sind sie unter Beachtung der Rangfolgen des Absatzes 1 einzusetzen.

(3) Innerhalb der einzelnen Förderungsränge sind förderungsfähige Bauvorhaben von privaten Bauherren, gemeinnützigen und freien Wohnungsunternehmen, Organen der staatlichen Wohnungspolitik, Gemeindeverbänden, anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts und sonstigen Bauherren in gleicher Weise ohne Bevorzugung bestimmter Gruppen von Bauherren zu berücksichtigen.

(4) Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel besteht nicht."

3. § 16 wird aufgehoben.

4. Vor § 17 werden folgende §§ 16 a und 16 b eingefügt:

„§ 16 a

Wohnraumversorgung der kinderreichen Familien

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde hat dafür zu sorgen, daß eine ausreichende Zahl von Wohnungen, die für Familien mit Kindern, insbesondere für kinderreiche Familien, geeignet sind, geschaffen und diesen Familien überlassen werden.

(2) Um das in Absatz 1 bezeichnete Ziel zu erreichen, ist die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern davon abhängig zu machen, daß ein angemessener Teil der Wohnungen nach Größe und Miete für kinderreiche Familien geeignet ist und für diese Familien vorbehalten wird.

§ 16 b

Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse besonderer Personengruppen

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde hat dafür zu sorgen, daß bei der Förderung des Wohnungsbaues in ausreichendem Maße auch die Wohnbedürfnisse von folgenden Personengruppen berücksichtigt werden:

a) ältere Personen,

b) junge Ehepaare,

c) Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte,

d) alleinstehende Frauen mit und ohne Kinder,

e) Vertriebene und Flüchtlinge,

f) Heimkehrer, die nach dem 31. Dezember 1948 zurückgekehrt sind,

g) Opfer der nationalsozialistischen Verfolgung und ihnen Gleichgestellte,

h) Personen, die nach dem Häftlingshilfegesetz anspruchsberechtigt sind.

(2) Als ältere Personen sind diejenigen Personen anzusehen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben. Als junge Ehepaare sind diejenigen Ehepaare anzusehen, bei denen keiner der Ehegatten älter als 35 Jahre ist."

5. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Anträge für Eigentumsmaßnahmen"

b) Folgende Absatze 2 und 3 werden hinzugefügt:

„(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Anträge auf Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen.

(3) Die zuständigen Stellen können den Personen, die öffentlich geförderte Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen erwerben wollen, auf Verlangen solche Bauherren namhaft machen, die Bauvorhaben dieser Art durchführen."

6. § 25 erhält folgende Fassung:

„§ 25

Förderungssätze

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt für die nach § 24 Abs. 1, 2 und 6 einzusetzenden öffentlichen Mittel Durchschnittssätze, nach denen die Förderung der Bauvorhaben bemessen werden soll (Förderungssätze).

(2) Die Förderungssätze sind der Höhe nach so zu bemessen, daß der Vorschrift des § 27 a Satz 1 Rechnung getragen wird. Für Familienheime sind die Förderungssätze um mindestens 10 vom Hundert, für eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen um mindestens 5 vom Hundert höher zu bemessen als für andere Wohnungen vergleichbarer Größe und Ausstattung.

(3) Die Förderungssätze sollen nach den Wohnflächen gestaffelt werden."

7. § 26 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „Durchschnittssätze" durch „Förderungssätze" ersetzt.

b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Bei Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen darf eine Erhöhung der für das Baudarlehen bestimmten Zinssätze oder eine Verzinsung für das zinslos gewährte Baudarlehen nicht gefordert werden. Satz 1 gilt nicht, wenn das Baudarlehen nach dem . . . . (Inkrafttreten des Gesetzes) bewilligt worden ist und das Jahreseinkommen des Bauherrn oder seines Rechtsnachfolgers die in § 14 bestimmte Grenze übersteigt."

8. § 27 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Sätze 1 und 2 durch folgende Sätze ersetzt:

Werden einem Bauherrn, der zwei oder mehr Kinder hat, zum Bau eines Familienheims in der Form des Eigenheims oder der Eigensiedlung oder zum Bau einer eigengenutzten Eigentumswohnung öffentliche Mittel nach § 24 Abs. 2 oder Abs. 6 bewilligt, so ist ihm auf Antrag ein zusätzliches Baudarlehen (Familienzusatzdarlehen) zu bewilligen. Das Familienzusatzdarlehen beträgt

für Bauherren mit	beim Bau von	
	Familienheimen	eigengenutzten Eigentumswohnungen
2 Kindern	2 000 DM	1 000 DM
3 Kindern	5 000 DM	2 500 DM
4 Kindern	9 000 DM	4 500 DM
5 Kindern	14 000 DM	7 000 DM
6 Kindern	20 000 DM	10 000 DM

Vom 7. Kind ab erhöht sich das Familienzusatzdarlehen für jedes weitere Kind bei Familienheimen um je 6000 Deutsche Mark, bei eigengenutzten Eigentumswohnungen um je 3000 Deutsche Mark. Für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte sowie für Kriegerwitwen erhöht sich das Familienzusatzdarlehen bei Familienheimen um 2000 Deutsche Mark, bei eigengenutzten Eigentumswohnungen um 1000 Deutsche Mark. Das Familienzusatzdarlehen ist zinslos und während der ersten fünfzehn Jahre zu einem Tilgungssatz von 1 vom Hundert, danach von 2 vom Hundert zu gewähren.

b) Absatz 1 Sätze 3 bis 5 wird Absatz 2.

c) Absatz 2 wird Absatz 3.

d) Absatz 3 wird Absatz 4.

In Satz 1 werden die Worte „des Absatzes 1 Sätze 1 bis 3 und des Absatzes 2" ersetzt durch die Worte „des Absatzes 1, des Absatzes 2 Satz 1 und des Absatzes 3."

e) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Absatz 4 gilt beim Bau einer Kaufeigentumswohnung entsprechend zugunsten des Bewerbers für diese Wohnung."

9. Nach § 30 wird folgender § 30 a eingefügt:

„§ 30 a

Bemessung des Kaufpreises

(1) Die Bedingungen eines Veräußerungsvertrages sind bei einem Kaufeigenheim, das für Rechnung eines bereits feststehenden Bewerbers errichtet ist, hinsichtlich des Kaufpreises angemessen im Sinne von § 30 Abs. 1, wenn der Kaufpreis die Gesamtkosten des Kaufeigenheims nicht übersteigt.

(2) Ist das Kaufeigenheim nicht für Rechnung eines bereits feststehenden Bewerbers errichtet, so ist der Kaufpreis angemessen, wenn er die Gesamtkosten des Kaufeigenheims höchstens übersteigt

a) um die im Rahmen einer ordnungsmäßigen Geschäftsführung erforderlichen Rücklagen und Rückstellungen, jedoch höchstens um 3 vom Hundert der Gesamtkosten, und

b) um den Betrag, der einer Erhöhung des Wertes der Eigenleistung nach Maßgabe des Absatzes 3 entspricht.

Wird das Kaufeigenheim nach Ablauf des dritten, auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahre veräußert, so ist auch die tatsächliche Wertminderung zu berücksichtigen; für Wertminderung wegen Alters des Gebäudes ist jährlich mindestens 1 vom Hundert der Baukosten abzusetzen. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn das Kaufeigenheim für einen bereits feststehenden Bewerber errichtet, aber nicht an ihn veräußert worden ist.

(3) Die Erhöhung des Wertes der Eigenleistung ist derart zu errechnen, daß die vom Bauherrn selbst erbrachte Eigenleistung und die vom Bauherrn seit der Bezugsfertigkeit für Fremdmittel erbrachten Tilgungen in dem Verhältnis erhöht werden, in dem die Gesamtkosten zu dem angenommenen Neuwert des Kaufeigenheims stehen. Als Neuwert sind die mutmaßlichen Gesamtkosten anzusetzen, die im Veräußerungszeitpunkt für den Bau von Gebäuden gleicher Größe, Art und Ausstattung und für den Erwerb und die Erschließung eines vergleichbaren Grundstücks aufzuwenden wären. Die mutmaßlichen Baukosten sind dabei mit Hilfe des letzten vor dem Veräußerungszeitpunkt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichen Baupreisindex für Wohngebäude zu errechnen; die mutmaßlichen Kosten des Baugrundstücks sollen mit Hilfe von Kaufpreissammlungen oder Richtwertübersichten (§ 143 des Bundesbaugesetzes) bestimmt werden.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über die Ermittlung des nach Absatz 1 bis 3 zulässigen Kaufpreises, insbesondere über

a) die Ermittlung der Gesamtkosten,

b) die zu berücksichtigenden Eigenleistungen und Tilgungen,

c) den Ansatz für die Wertminderung,

d) die Ermittlung des Neuwertes.

Im Rahmen der Ermächtigung nach Absatz 1 kann die Zweite Berechnungsverordnung entsprechend geändert und ergänzt werden.

(5) Solange eine Rechtsverordnung nach Absatz 4 nicht erlassen ist, sind die Gesamtkosten nach den für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit maßgeblichen Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln.

(6) Soweit Vereinbarungen von den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 und 5 oder von einer nach Absatz 4 erlassenen Rechtsverordnung zum Nachteil des Bewerbers abweichen, sind sie unwirksam; im übrigen wird die Wirksamkeit der Vereinbarung nicht berührt.

(7) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 6 finden keine Anwendung auf die Veräußerung von Kaufeigenheimen, für deren Bau die öffentlichen Mittel vor dem . . . . . (Inkrafttreten des Gesetzes) bewilligt worden sind."

10. In § 32 Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Die Vorschriften des § 30 a sind entsprechend anzuwenden."

11. § 34 erhält folgende Fassung:

„§ 34

Ablösung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Der Eigentümer eines Eigenheims, einer Eigensiedlung oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung kann nach Ablauf von zwei Jahren und vor Ablauf von zwanzig Jahren seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungen hinaus das öffentliche Baudarlehen ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen ablösen.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften über die Ablösung der noch nicht fälligen Jahresleistungen zu erlassen und den zugrundezulegenden Zinssatz zu bestimmen. Der Zinssatz ist nach der Kinderzahl zu staffeln; für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte kann eine besondere Staffelung vorgesehen werden. Für die Ermittlung des zur Ablösung zu zahlenden Betrages oder des Schuldnachlasses können Tabellen aufgestellt werden; die Tabellenwerte

können von den Ergebnissen der Zinseszinsrechnung abweichen, soweit dies zur Vereinfachung erforderlich ist. Die Bundesregierung kann in der Rechtsverordnung auch bestimmen, auf welchen Zeitpunkt des Kalenderjahres die Ablösung zugelassen wird und für welche Leistungen sie wenigstens erfolgen muß.

(3) Eine Ablösung im Sinne der Absätze 1 und 2 ist nur zulässig bei Eigenheimen, Eigensiedlungen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen, für die die öffentlichen Mittel nach dem 5. Juli 1959 bewilligt worden sind."

12. Nach § 53 wird folgender § 53 a eingefügt:

„§ 53 a

Überleitungsvorschriften für Wohnungen zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen

(1) Wohnungen, die bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen vorbehalten worden sind, dürfen für die Dauer des Vorbehalts nur Wohnungsuchenden überlassen werden, die zu dem in § 16 dieses Gesetzes in der Fassung vom 26. September 1961 (Amtsblatt des Saarlandes S. 591) bezeichneten Personenkreis gehören, so weit nicht die Bewilligungsstelle auf den Vorbehalt verzichtet.

(2) Soweit in diesem Gesetz oder in anderen Rechtsvorschriften sonstige Vorschriften zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen getroffen sind, gelten sie zugunsten des in § 16 dieses Gesetzes in der Fassung vom 26. September 1961 bezeichneten Personenkreises weiter."

§ 3

Die Regierung des Saarlandes wird ermächtigt, das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der geltenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

§ 4

Artikel II gilt nicht im Saarland.

§ 5

Artikel III gilt nicht im Saarland.

Artikel V

Schlußvorschriften

§ 1

Ermächtigung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen

Der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates § 14 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der Fassung vom 25 April 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 406), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738, 751), dahin zu ändern, daß die Angemessenheit des Veräußerungspreises für Wohnungsbauten entsprechend der Regelung des § 54 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung des Artikels I dieses Gesetzes und der dazu erlassenen Rechtsverordnung bestimmt wird.

§ 2

Neubekanntmachung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung wird ermächtigt, das Zweite Wohnungsbaugesetz in der geltenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

§ 3

Aufhebung des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen

Das Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 402) wird aufgehoben.

§ 4

Geltung in Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am .... in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I.

Seit dem Erlaß des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) im Jahre 1956 ist der Wohnungsbau im Bundesgebiet, insbesondere der soziale Wohnungsbau, nach den Zielsetzungen und Grundsätzen dieses Gesetzes gefördert worden. Das Gesetz hat sich in dieser Zeit voll bewährt. In den Jahren 1957 bis 1963 sind insgesamt rd. 3,9 Millionen Wohnungen, davon 1,83 Millionen öffentlich geförderte Wohnungen, fertiggestellt worden. Das in § 1 Abs. 5 des II.WoBauG gesteckte Ziel, in den Jahren 1957 bis 1962 möglichst 1,8 Millionen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues zu schaffen, ist daher erreicht worden. Auf Grund dieser Wohnungsbauleistungen ist es gelungen, den Wohnungsfehlbestand so weit zu vermindern, daß seit 1960 der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft schrittweise eingeleitet werden konnte. Bis Ende 1963 waren in 462 von insgesamt 566 kreisfreien Städten und Landkreisen die Wohnungsverhältnisse so verbessert, daß das statistische Wohnungsdefizit unter 3 % gesunken war. Auch für die Jahre 1964 und 1965 ist mit dem Bau von jährlich mindestens 500 000 Wohnungen zu rechnen. Damit wird bis Ende 1965 das eine Ziel des II.WoBauG, die Beseitigung der echten Wohnungsnot, erreicht werden. Der Wohnungsbau wird jedoch auch dann nicht aufhören. Es ist daher notwendig, die Wohnungsbauförderung auch künftig entsprechend den Zielsetzungen und Förderungsgrundsätzen des II.WoBauG weiterzuführen. Nach einem von der CDU/CSU-Fraktion des Bundestages im Frühjahr 1964 eingebrachten Antrag — Drucksache IV/2010 — soll jedoch der Einsatz der öffentlichen Mittel künftig nach Schwerpunktprogrammen ausgerichtet werden, um bestimmte wohnungspolitische Forderungen zu verwirklichen. Die Bundesregierung wird deshalb in diesem Antrag aufgefordert, baldigst einen Gesetzentwurf zur Änderung und Ergänzung des II.WoBauG vorzulegen, der diesen Forderungen Rechnung trägt. Der vorliegende Gesetzentwurf berücksichtigt die in dem Antrag aufgeführten Forderungen bereits weitgehend, auch wenn z. Z. eine Beschlußfassung des Bundestages dazu noch nicht ergangen ist.

Die von Bund, Ländern und Gemeinden bereitgestellten Mittel sollen in Zukunft vorwiegend gezielt für solche Förderungszwecke eingesetzt werden, die bisher wegen der allgemeinen Ausrichtung der Wohnungsbauförderung auf die vordringliche Beseitigung der Wohnungsnot noch nicht in dem wünschenswerten Umfang verwirklicht werden konnten. Die Förderung der Eigentumsbildung für breite Schichten des Volkes steht dabei wie bisher an der Spitze. Die Bildung von Einzeleigentum — namentlich durch Bau oder Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen — muß auch weiterhin ermöglicht werden, solange ein Bedarf dafür besteht. Dabei sind vor allem die Förderungsmaßnahmen zu verstärken, die den kinderreichen Familien den Weg zu einem eigenen Heim oder einer Eigentumswohnung eröffnen. Bei Mietwohnungen, die künftig von unternehmerischen Bauherren mit öffentlichen Mitteln gebaut werden, soll ferner auch den Mietern ein Eigentumserwerb zu angemessenen Kaufbedingungen ermöglicht werden.

Zu diesen auf eine verstärkte Förderung der Eigentumsbildung abzielenden Änderungen des II.WoBauG müssen weitere gezielte Maßnahmen zugunsten solcher Bevölkerungskreise treten, die bei der Wohnungsbeschaffung erfahrungsgemäß besonderen Schwierigkeiten ausgesetzt sind. In Zukunft gebaute Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues sollen in ausreichendem Umfang jungen Ehepaaren, kinderreichen Familien und alten Personen vorbehalten und ihnen zugleich der Zugang zu freiwerdenden Sozialwohnungen erleichtert werden. Auch das entspricht den wohnungspolitischen Forderungen des erwähnten Antrags Drucksache IV/2010.

II.

Der rd. 3 Millionen Mietwohnungen umfassende Block der Sozialwohnungen mit kostengebundenen Mieten bildet einen entscheidenden Grundstock für die Wohnungsversorgung der weniger leistungsfähigen Bevölkerungskreise. Der für den Bau dieser Wohnungen von Bund, Ländern und Gemeinden geleistete Finanzierungsaufwand, der sich bisher auf etwa 30 Milliarden DM beläuft, ist nur dann zu rechtfertigen, wenn gewährleistet ist, daß die Wohnungen auf die Dauer ihrer eigentlichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden. Für die Zeit nach der regionalen Aufhebung der zwangswirtschaftlichen Eingriffe sind durch das Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (Artikel VIII des Abbaugesetzes — BGBl. I S. 389, 402) Bestimmungen getroffen worden, durch die dem Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen als Schuldner der öffentlichen Mittel Verpflichtungen hinsichtlich der Vermietung auferlegt werden (Bindungen an den im sozialen Wohnungsbau begünstigten Personenkreis, Beschränkung auf höchstens die Kostenmiete). Nach den Erfahrungen, die inzwischen die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden gemacht haben, reichen diese Vorschriften jedoch nicht aus, um sicherzustellen, daß die Bindungen tatsächlich eingehalten werden. Insbesondere hat es sich als erheblicher Mangel erwiesen, daß den zuständigen Stellen ausreichende Möglichkeiten zur Überwachung und Durchsetzung der

Vermieterpflichten fehlen. Nach dem erwähnten Antrag der CDU/CSU-Fraktion des Bundestages soll fernerhin sichergestellt werden, daß die öffentlich geförderten Mietwohnungen den Personen vorbehalten bleiben, deren Einkommen die gesetzlichen Einkommensgrenzen nicht überschreitet; den Gemeinden oder sonst zuständigen Stellen sollen die erforderlichen gesetzlichen Ermächtigungen eingeräumt werden, um die sachgerechte Belegung der Sozialwohnungen zu gewährleisten.

Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes vom 23. Juni 1960 bedürfen danach einer Ergänzung und Erweiterung. Das in Artikel II des Gesetzentwurfes enthaltene „Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen" soll deshalb an die Stelle des Wohnungsbindungsgesetzes treten und die notwendigen Voraussetzungen dafür schaffen, daß die Sozialwohnungen auch nach der Mietpreisfreigabe weiterhin zweckentsprechend genutzt werden. Wenn auch die Gemeinden in dem Entwurf nicht ausdrücklich erwähnt sind, so wird doch davon ausgegangen, daß ihnen die damit verbundenen Aufgaben weitgehend übertragen werden, soweit sie organisatorisch zu deren Erfüllung in der Lage sind.

Bei den vorgesehenen Maßnahmen handelt es sich einmal darum, alle öffentlich geförderten Wohnungen, soweit nicht schon geschehen, zu erfassen, um den zuständigen Stellen den notwendigen Überblick über den vorhandenen Bestand an Sozialwohnungen zu verschaffen. Die zur Registrierung erforderlichen Unterlagen sind bei den Gemeinden überwiegend schon vorhanden, im übrigen können sie über die Bewilligungsbehörden bzw. die darlehensverwaltenden Stellen beschafft und ggf. durch eine Auskunfts- und Anzeigepflicht der Vermieter ergänzt und auf dem laufenden gehalten werden. Zum anderen müssen die Bindungen, denen die Vermieter bei der Vermietung der Sozialwohnungen nach Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft noch unterworfen sind, eindeutig festgelegt und durch ausreichende Sanktionsmöglichkeiten (Strafzinsen, ggf. Ordnungsstrafen) gesichert werden. Die richtige Belegung der Sozialwohnungen wird im übrigen dadurch sichergestellt, daß der Bezug der Wohnungen an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist. Hierbei bleibt es im Grundsatz bei der Regelung nach dem Wohnungsbindungsgesetz, wonach der Wohnungsuchende dem Vermieter seine Wohnberechtigung vor der Überlassung der Wohnung durch eine behördliche Bescheinigung nachzuweisen hat; die zuständige Stelle hat dabei namentlich die Einhaltung der Einkommensgrenze zu überprüfen.

Zur klaren Abgrenzung der Sozialwohnungen sind ferner Vorschriften darüber notwendig, von wann ab und wie lange Wohnungen als „öffentlich gefördert" anzusehen sind und den besonderen sozialen Bindungen unterliegen. Dies hat insbesondere für die Fälle der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel Bedeutung. Hierzu ist vorgesehen, daß die Wohnungen nach Rückzahlung der für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit gewährten Darlehen erst dann von den Bindungen frei werden, wenn der Mieter ausgezogen ist oder, bei laufendem Mietverhältnis, wenn fünf Jahre verstrichen sind. Ein früheres Freiwerden von den Bindungen soll für einzelne Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit dann zugelassen werden, wenn ein besonderer Freikaufbetrag neben der Rückzahlung des auf die Wohnung entfallenden Teiles des öffentlichen Baudarlehens entrichtet wird.

III.

Durch die Ausführung des Gesetzes erwachsen dem Bund keine Kosten. Die im Rahmen der Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vorgesehene Erhöhung der Familienzusatzdarlehen (Artikel I Nr. 13) belastet den Bundeshaushalt nicht, da die Familienzusatzdarlehen aus den allgemeinen Wohnungsbauförderungsmitteln entnommen werden, die die Länder unter Einbeziehung der vom Bund nach § 18 Zweites Wohnungsbaugesetz gewährten Mittel bereitstellen. Durch die erhöhten Sätze dürfte ein Mehrbedarf von schätzungsweise 30 v. H. entstehen, wenn man davon ausgeht, daß sich die Haushalte der Familienheimbewerber nach der Kinderzahl etwa so zusammensetzen wie sämtliche sonstigen Haushalte. Da in den Jahren 1962 bzw. 1963 — bei einem Gesamtvolumen von 3,2 bzw. 3,4 Milliarden DM bewilligter öffentlicher Mittel — für Familienzusatzdarlehen in den Ländern insgesamt 131 bzw. 121 Millionen DM bewilligt worden sind, kann der voraussichtliche jährliche Mehraufwand auf etwa 35 bis 40 Millionen DM geschätzt werden, der sich auf alle Länder verteilt.

Die den Ländern und Gemeinden im übrigen durch die Ausführung des Gesetzes entstehenden Kosten (Personal- und Sachausgaben) lassen sich auch nicht annähernd berechnen oder schätzen. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, daß durch die Änderungen des II.WoBauG (Artikel I) den mit der Wohnungsbauförderung betrauten Behörden grundsätzlich keine neuen Aufgaben zugewiesen werden.

Auch durch Artikel II des Gesetzentwurfs werden keine neuen Aufgaben geschaffen, die die Einrichtung neuer Behörden fordern, vielmehr werden die Aufgaben, die durch das Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen den zuständigen Behörden zugewiesen worden waren, lediglich erweitert. Die Personal- und Sachausgaben werden von den Ländern bzw. Gemeinden — je nach der im Land getroffenen Zuständigkeitsregelung (vgl. Artikel II § 3) — getragen. Da die Länder die verstärkten Überwachungsbefugnisse für unbedingt erforderlich erachten, um die gesetzentsprechende Nutzung der Sozialwohnungen zu gewährleisten, ist es nicht Sache des Bundes, Bedenken gegen die sich hierdurch ergebenden Aufwendungen zu erheben. Die entstehenden Mehrkosten sind aber auch sachlich in vollem Umfang aus dem Gesichtspunkt gerechtfertigt, daß die von der öffentlichen Hand bisher im sozialen Wohnungsbau investierten Mittel auf diese Weise am wirksamsten genutzt werden und neue Investitionen, die bei einer falschen Belegung der Sozialwohnungen notwendig würden, erspart werden können. Im übrigen ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, daß dem

Bund und den Ländern durch die Freikaufbeträge Einnahmen zuwachsen.

B. Besonderer Teil

Artikel I

Zu Nr. 1 (§ 19)

Durch die Neufassung soll entsprechend der für die Verzinsung der Bundesmittel bereits bestehenden Regelung sichergestellt werden, daß die den Ländern bisher ausgeliehenen Bundesdarlehen von 1965 an mindestens mit dem auf den Bund entfallenden Anteil an den im Land aufgekommenen Tilgungen zurückgezahlt werden. Der Bund wird damit auch über den bereits vereinbarten Tilgungssatz von 1 v. H. hinaus an dem Aufkommen aus erhöhten Tilgungsleistungen der Enddarlehensnehmer beteiligt. Die allgemeine Tilgungsverpflichtung der Länder bezüglich der empfangenen Bundesdarlehen nach Maßgabe der getroffenen Vereinbarungen bleibt im übrigen unberührt. Ebenso bleibt unberührt die Sonderregelung des § 70 Abs. 4 Satz 2 II.WoBauG bezüglich der Ablösungsbeträge.

Zu Nr. 2 (§ 21)

Die Änderung bezweckt — wie auch andere Vorschriften des Artikel I —, die Förderung des Baues von Eigentumswohnungen mit der von Familienheimen weitgehend gleichzustellen, hier hinsichtlich der Bereitstellung von Bundesmitteln für Zwecke der Vor- und Zwischenfinanzierung.

Zu Nr. 3 (§ 25)

Im Hinblick auf die Bedeutung der Einkommensgrenze für die Überwachung der zweckgerechten Nutzung der Sozialwohnungen ist es erforderlich, einzelne Zweifelsfragen klarzustellen, die sich bei der Anwendung des § 25 in der Praxis ergeben haben. Diesem Zweck dient die vorgesehene Neufassung. Eine Änderung der Einkommensgrenze selbst ist dagegen nicht notwendig. Die Grenze liegt, nachdem sie zuletzt im Jahre 1961 durch Erhöhung der sogen. Familienzuschläge angehoben worden ist, bei einem Jahreseinkommen von 9000 DM zuzüglich je 1800 DM für jeden vom Wohnungsuchenden unterhaltenen Angehörigen. Ein Ehepaar mit 2 Kindern ist sonach noch mit einem monatlichen Bruttoeinkommen von rd. 1250 DM (1200 DM zuzüglich Werbungskostenpauschale, gegebenenfalls auch zuzüglich des Kindergeldes) wohnberechtigt. Eine erneute Anhebung der Einkommensgrenze erscheint auch nicht zur Anpassung an die allgemeinen Einkommensverhältnisse geboten, da mit ihr noch etwa 70 vom Hundert der Bevölkerung als Berechtigte für den sozialen Wohnungsbau erfaßt werden. Demgegenüber machen die bisher geschaffenen rund 3,8 Millionen Sozialwohnungen nur etwa ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes aus. Es wird daher der Personenkreis, für den mietbillige Wohnungen auch im Rahmen ausgeglichener Wohnungsmarktverhältnisse zur Verfügung stehen sollten, auch jetzt nicht zu eng abgegrenzt.

Nach der bisherigen Fassung des § 25 Abs. 1 war es zweifelhaft, wessen Einkommen bei der Einkommensermittlung zugrunde zu legen ist, wenn mehrere Familienangehörigen verdienen; auch war es unklar, wer als „unterhaltener" Angehöriger zu betrachten ist. Diese Sachverhalte werden nunmehr klargestellt. Entsprechend der Regelung des Wohnbeihilfengesetzes ist grundsätzlich das Einkommen desjenigen Familienmitgliedes maßgebend, das im wesentlichen für den Lebensunterhalt aufkommt. Ist dies nicht eindeutig festzustellen, so soll das Einkommen des meistverdienenden Familienmitgliedes zugrunde gelegt werden, so daß z. B. auch die mehrverdienende Ehefrau maßgebend sein kann, sofern nicht der Ehemann trotz niedrigerer Einkünfte nachweisbar überwiegend die Unterhaltskosten trägt. Im übrigen sind für die Ermittlung der Einkommensgrenze nach der maßgebenden Personenzahl mitverdienende Angehörige — entsprechend der überwiegenden Handhabung nach der bisherigen Regelung — nur dann einzuberechnen, wenn sie nicht mehr als 3000 DM Jahreseinkommen haben. Damit wird im Ergebnis auch die Höhe des gesamten Familieneinkommens bei der Einkommensgrenze in angemessenem Umfang mit berücksichtigt.

Für die Abgrenzung des Begriffs „Jahreseinkommen" bleibt es wie bisher bei der des Steuerrechts. Dabei wird klargestellt, daß bei der Feststellung des maßgeblichen Jahreseinkommens die steuerfreien Einkünfte (vgl. namentlich § 3 EStG) grundsätzlich mit angerechnet werden. Jedoch bleiben — wie bisher — das Kindergeld und sonstige Kinderzulagen aller Art außer Betracht, weiterhin auch diejenigen zweckgebundenen Einnahmen, die bei der Einkommensermittlung nach dem Wohnbeihilfengesetz nicht angerechnet werden, z. B. Beschädigtenrenten, Ausbildungsbeihilfen, Entschädigungsleistungen u. ä. Soweit wegen außergewöhnlicher Belastungen bei der Besteuerung Abzüge vorgenommen worden sind, sind auch diese zu berücksichtigen. Abweichend von der bisherigen Regelung sollen Renten nicht nur mit dem — meist sehr niedrigen — Ertragsanteil des Rentenrechts, sondern voll angerechnet werden, da für die Wohnberechtigung auf die tatsächliche Einkommenshöhe abgestellt werden muß. Im übrigen soll für Rentenempfänger, die keine sonstigen Einkünfte haben, im Interesse einer Vereinfachung grundsätzlich auf einen Nachweis der Einkommenshöhe verzichtet werden.

Die Bedeutung der Einkommensverhältnisse für die Überlassung der Wohnungen an Wohnberechtigte (Artikel II § 4) macht es erforderlich, entsprechend der Regelung in § 32 des Wohnbeihilfengesetzes eine abgegrenzte Auskunftspflicht der Behörden und der Arbeitgeber für den Fall festzulegen, daß weitere Ermittlungen über die Einkommensverhältnisse notwendig sind.

Zu Nr. 4 (§ 26)

Die neugefaßte Vorschrift faßt die bisher in den §§ 26 und 30 enthaltenen Regelungen über die Förderungsvorränge zusammen und bringt dabei

die einzelnen Rangfolgen klarer zum Ausdruck. Im Hinblick auf die staats- und sozialpolitische Bedeutung des Einzeleigentums an Haus und Boden werden der absolute Vorrang des Familienheimbaues und der Vorrang des Baues von zur Eigennutzung bestimmten Eigentumswohnungen bestimmt. Der verstärkten Eigentumsbildung dient auch die Vorschrift, wonach die mit einer Veräußerungsauflage nach §§ 64, 65 geförderten Mietwohnungen den Vorrang vor den übrigen Mietwohnungen haben sollen.

Innerhalb der einzelnen Förderungsränge sollen im Interesse einer ausreichenden Unterbringung kinderreicher Familien (vgl. auch Nr. 6 und 7) grundsätzlich Bauvorhaben, die für diese bestimmt sind, an erster Stelle berücksichtigt werden; alsdann sollen, um überdurchschnittliche Selbsthilfeleistungen besonders anzuerkennen, Bauvorhaben, für die eine Selbsthilfe in Höhe von mindestens 10 v. H. der Baukosten sichergestellt ist, gefördert werden.

Zu Nr. 5 und 7 (§§ 27, 28 a)

Die im bisherigen § 27 Abs. 1 und 3 enthaltene Sonderregelung zugunsten der „Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen" ist infolge ihrer weitgehend überholten Einkommensgrenzen praktisch ohne Bedeutung und kann daher entfallen, zumal in fast allen Ländern besondere Förderungsmaßnahmen für diese Personengruppen im Hinblick auf die Gewährung von Wohnbeihilfen (vgl. §§ 46, 73) nicht mehr bestehen. Durch die Überleitungsvorschrift des § 113 a (vgl. zu Nr. 28) wird im übrigen sichergestellt, daß die bisher anläßlich der Gewährung öffentlicher Mittel ausgesprochenen Vorbehalte zugunsten des in § 27 bezeichneten Personenkreises weiterhin mit dem bisherigen Inhalt bestehen bleiben.

Die Gleichstellungsvorschrift des bisherigen § 27 Abs. 2 zugunsten bestimmter Personengruppen ist inhaltlich durch den neugefaßten § 28 und den eingefügten § 28 a ersetzt. In § 28 a sind dabei auch die Personengruppen aufgeführt, für deren ausreichende Wohnungsversorgung künftig besonders gesorgt werden soll, wie z. B. ältere Personen und junge Ehepaare. Dieses Ziel wird insbesondere durch eine verbesserte Möglichkeit, freiwerdende Sozialwohnungen zu erhalten, erreicht (vgl. Artikel II, § 4 Abs. 5).

Zu Nr. 6 (§ 28)

Um eine ausreichende Wohnungsversorgung der Familien mit Kindern auch in Zukunft zu gewährleisten, sind die bisherigen Vorschriften der §§ 27 und 28 insoweit zusammengefaßt und insbesondere dahin erweitert, daß bei der Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Mehrfamilienhäusern grundsätzlich ein angemessener Teil geeigneter Mietwohnungen für kinderreiche Familien vorbehalten werden muß.

Zu Nr. 8 (§ 30)

Die Neufassung der Vorschrift stellt sicher, daß die Verteilung der öffentlichen Mittel auf die einzelnen Bewilligungsstellen bzw. Kontingentsträger des Landes in Zukunft mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Das bedeutet u. a., daß die Mittelverteilung nicht etwa auf die „schwarzen" Kreise oder auf bestimmte Brennpunkte des Wohnungsbedarfs beschränkt werden darf, da dies in aller Regel den Grundsätzen einer sinnvollen Raumordnung nicht entsprechen würde. Im Interesse einer weiteren Förderung der Eigentumsbildung und um zu vermeiden, daß die öffentlichen Mittel im wesentlichen nur in die Gebiete mit hohem Wohnungsfehlbestand, insbesondere in Verdichtungsräume, geleitet werden, ist ausdrücklich bestimmt, daß bei der Verteilung auch den vorliegenden Förderungsanträgen für Eigentumsmaßnahmen soweit wie möglich Rechnung zu tragen ist. Damit soll auch in den „weißen" Kreisen der Bau von Familienheimen und Eigentumswohnungen weiterhin gefördert werden, da insoweit auch dort, wie die Förderungsanträge erkennen lassen, ein Wohnungsbedarf besteht.

Zu Nr. 9 (§ 31)

Die Neufassung bezweckt die Anpassung des § 31 an den geänderten § 30.

Zu Nr. 10 (§ 35)

Im Hinblick darauf, daß durch § 26 Abs. 1 Nr. 4 die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bauvorhaben bei der Mittelbewilligung neu geregelt wird, ist die Regelung des § 35 Abs. 2 und 3 entbehrlich.

Zu Nr. 11 (§ 43)

Die Neufassung trägt dem Umstand Rechnung, daß die Förderung durch Einsatz öffentlicher Mittel nicht mehr auf eine reine Kapitalsubvention durch Baudarlehen beschränkt ist, sondern auch eine Lastensubvention durch Aufwendungsbeihilfen u. ä. einschließt. Auch werden in der Förderungspraxis der Länder für die öffentlichen Baudarlehen nur Durchschnittssätze, nicht aber auch Höchstsätze festgesetzt. Die Bemessung der Durchschnittssätze für die gesamten Förderungsmittel muß der Bestimmung des § 46 Satz 1 entsprechend darauf ausgerichtet sein, daß durch die Förderung Mieten oder Belastungen erzielt werden, die für die breiten Schichten des Volkes tragbar sind. Die Vorschrift, daß die Förderungssätze für eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen um mindestens 5 v. H. höher zu bemessen sind als für Mietwohnungen, entspricht der Absicht, auch den Bau dieser Wohnungen stärker zu fördern.

Zu Nr. 12 (§ 44)

Die Änderung in Absatz 1 ergibt sich aus Nr. 11.

Das gesetzliche Verbot des § 44 Abs. 5, bei Familienheimen die Verzinsung für das öffentliche Baudarlehen später zu erhöhen, soll künftig auch für

eigengenutzte Eigentumswohnungen gelten. Im übrigen ist es jedoch nur so lange gerechtfertigt, wie der Bauherr zu dem nach § 25 begünstigten Personenkreis gehört. Für zukünftige Förderungsfälle soll es daher nicht mehr gelten, wenn die Einkommensgrenze des § 25 überschritten wird.

Zu Nr. 13 (§ 45)

Um den Familien mit Kindern trotz der gestiegenen Baukosten die Eigentumsbildung weiterhin zu ermöglichen, ist eine Erhöhung der Familienzusatzdarlehen, die bisher 2000 DM je Kind betragen, geboten. Die Sätze für den Bau von Familienheimen sollen dabei mit zunehmender Kinderzahl bis auf 6000 DM für das 6. und jedes weitere Kind steigen, da hierdurch am wirksamsten den bei höherer Kinderzahl erfahrungsgemäß zunehmenden Finanzierungsschwierigkeiten Rechnung getragen werden kann. Auf das Familienzusatzdarlehen besteht wie bisher ein Rechtsanspruch, wenn ein öffentliches Baudarlehen gewährt wird. Im Zuge der verstärkten Förderung der Eigentumswohnungen ist die Gewährung von Familienzusatzdarlehen auch für diese, wenn auch in geringerer Höhe (50 v. H.), vorgesehen.

Entsprechend der früheren, bis 1961 bestehenden Besserstellung der Schwerbeschädigten und Kriegerwitwen soll bei diesen Personen das Familienzusatzdarlehen mit einem erhöhten Betrag gewährt werden. Ferner soll allgemein der Tilgungshöchstsatz von bisher 2 v. H. für die ersten 15 Jahre auf 1 v. H. herabgesetzt werden, um namentlich während der Laufzeit von Bauspardarlehen die Belastung zu mildern.

Zu Nr. 14 (§ 48)

Die Ergänzung des § 48 dient ebenfalls der Gleichstellung der Eigentumswohnungen mit den Familienheimen. Der neue Absatz 4 soll Interessenten für Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen die Möglichkeit geben, sich über diesbezügliche öffentlich geförderte Bauvorhaben und Bauträger unterrichten zu lassen.

Zu Nr. 15 (§ 50)

Der Zusatz stellt klar, daß die Vorschrift des § 50 Abs. 4 wegen ihres bisherigen preisrechtlichen Gehalts nur bis zur Mietpreisfreigabe anzuwenden ist; danach gilt jedoch nach Artikel II § 9 Abs. 4 sachlich die gleiche Regelung weiter.

Zu Nr. 16 (§ 54)

Durch die Ergänzung des Absatzes 1 soll auf die möglichst baldige Übereinstimmung der Kaufeigenheime hingewirkt werden.

Zu Nr. 17 (§ 54 a)

Nach §§ 54, 61 ist der Bauherr öffentlich geförderter Kaufeigenheime oder Kaufeigentumswohnungen verpflichtet, die Eigentumsübertragung auf den Bewerber „zu angemessenen Bedingungen" vorzunehmen. Die Frage, welcher Kaufpreis bei einer späteren Veräußerung von Bauten, die nicht für Rechnung eines bereits feststehenden Bewerbers errichtet worden waren („Vorratsbau"), als angemessen anzusehen ist, ist im Hinblick auf die für gemeinnützige Wohnungsunternehmen geltende Regelung des § 14 WGGDV in der Praxis überwiegend dahin beantwortet worden, daß der Bauherr einen Preis bis zum „Wiederbeschaffungswert" beanspruchen könne. Diese Regelung führt jedoch z. B. dazu, daß dem Bauherrn bei einer zwischenzeitlichen Steigerung der Grundstückspreise u. U. erhebliche Gewinne zufließen. Dieses Ergebnis ist bei der Veräußerung von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln zum Zwecke der Übereignung in Privathand errichtet worden sind, nicht mehr zu rechtfertigen. Der Kaufpreis ist vielmehr nur dann angemessen, wenn die Gestehungskosten (Gesamtkosten, vgl. § 5 II. BVO) zur Grundlage genommen werden und gewisse begrenzte Zuschläge zur Berücksichtigung besonderer Tatbestände zugelassen werden. Neben dem bisher nach § 14 Abs. 2 WGGDV zulässigen Risikozuschlag, der die notwendigen Rücklagen und Rückstellungen decken soll, erscheint ein Zuschlag zur Berücksichtigung von zwischenzeitlichen Baukosten- bzw. Wertsteigerungen angemessen. Da der Bauherr in der Lage sein soll, nach der Veräußerung mit dem gleichen Aufwand an Eigenkapital ein neues Gebäude gleicher Größe, Art und Ausstattung zu errichten, muß ihm bei Veräußerungen, die nicht alsbald nach der Bezugsfertigkeit erfolgen, ein Zuschlag zu den Gesamtkosten in Höhe des Betrages zugebilligt werden, der einer zwischenzeitlich eingetretenen Werterhöhung des anteilig aufgewendeten Eigenkapitals entspricht. Die Werterhöhung ist durch Vergleich der entstandenen Gesamtkosten mit den Gesamtkosten zu ermitteln, die für den Neubau eines vergleichbaren Gebäudes nebst Grundstückserwerb im Veräußerungszeitpunkt mutmaßlich aufzuwenden wären. In diesem Verhältnis ist das zur Finanzierung des Bauvorhabens aufgewendete Eigenkapital zuzüglich der bis dahin erbrachten Tilgungen für Fremdmittel zu erhöhen. Der sich so ergebende Steigerungsbetrag kann bei der Kaufpreisbemessung als Zuschlag zu den Gesamtkosten hinzugesetzt werden. Auf diese Weise wird der Eigenkapitalanteil (einschließlich Tilgungsleistungen) angemessen erhöht, so daß die Errichtung eines entsprechenden Neubaues mit Einsatz eines gleichen Anteils möglich ist.

Wertminderungen sollen, um einen Anreiz zur alsbaldigen Veräußerung zu geben, erst vom 3. Jahre nach dem Bezugsfertigkeitsjahr an zu entsprechenden Abschlägen führen; für die Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alterung des Gebäudes erscheint es im Interesse einer einheitlichen und einfachen Handhabung angezeigt, als jährlichen Mindestsatz 1 v. H. der Baukosten festzulegen.

Ist das Kaufeigenheim für Rechnung eines bestimmten Bewerbers errichtet („Bestellbau"), so darf der Kaufpreis entsprechend § 14 Abs. 1 WGGDV die Gesamtkosten nicht übersteigen (Absatz 1).

Die zur Kaufpreisermittlung erforderlichen näheren Vorschriften sollen durch eine Rechtsverordnung erlassen werden; die Ermittlung der Gesamtkosten soll bis zum Erlaß dieser Verordnung nach der II. BVO erfolgen. Die Vorschriften des § 54 a, die auch für die Veräußerung von Mietwohnungen nach §§ 64, 65 gelten, sind erst für künftige Förderungsfälle anzuwenden. Die Regelung des § 54 a kommt dabei auch für öffentlich geförderte Bauten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zur Anwendung; § 14 WGGDV gilt insoweit nicht mehr (vgl. im übrigen Artikel V § 1).

Zu Nr. 18 (§ 57)

Die Änderungen ergeben sich aus der Änderung des § 43 (vgl. Nr. 11).

Zu Nr. 19 (§ 58)

Die Kaufpreisregelung des § 54 a muß auch für Trägerkleinsiedlungen gelten, die künftig öffentlich gefördert werden.

Zu Nr. 20 (§ 63 a)

Die Vorschrift steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den neugefaßten §§ 64 und 65. Die Erfassung von Kaufinteressenten, die Mietwohnungen als Eigenheime oder eigengenutzte Eigentumswohnungen erwerben wollen, soll dazu beitragen, daß die Nachfrage bereits vor der Bewilligung öffentlicher Mittel für Bauvorhaben nach §§ 64, 65 festgestellt und sowohl von den Bewilligungsstellen als auch von den Bauherren entsprechend berücksichtigt werden kann (vgl. auch § 64 Abs. 2). Sie soll zugleich den Kaufinteressenten einen beabsichtigten Eigentumserwerb erleichtern.

Zu Nr. 21 (§§ 64, 65)

Da bisher von der durch §§ 64, 65 gegebenen Möglichkeit, durch Bewilligungsauflagen den Verkauf von Mietwohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern als Eigenheime bzw. als Eigentumswohnungen vorzusehen, kaum Gebrauch gemacht worden ist, sollen diese Vorschriften im Interesse einer verstärkten Förderung der Eigentumsbildung ausgebaut werden. Die Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Mietwohnungen durch unternehmerische (gewerbsmäßige) Bauherren ist künftig grundsätzlich mit einer Veräußerungsverpflichtung zu verbinden. Zugleich kann der Bauherr verpflichtet werden, die Mieter für die geförderten Wohnungen aus dem Kreis der Kaufinteressenten (vgl. § 63 a) zu wählen, um die Verwirklichung der Veräußerungsverpflichtung zu fördern. Die Verkaufsauflage hat die Wirkung, daß die Vorschriften der §§ 54 bis 56 über die Veräußerung von Kaufeigenheimen bzw. Kaufeigentumswohnungen einschließlich der Bemessung des Kaufpreises (§ 54 a) entsprechende Anwendung finden. Der Mieter hat also bei Vorliegen aller Voraussetzungen ggf. einen Rechtsanspruch auf den Erwerb.

Für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern setzt die Veräußerungspflicht voraus, daß mindestens die Hälfte der Mieter eine Veräußerung als Eigentumswohnung verlangt. Bei Wohnungen, die nach ihrer baulichen Ausführung und Ausstattung nicht für eine Übertragung als Eigentumswohnungen geeignet sind, kann im übrigen von vornherein von der Verkaufsauflage abgesehen werden. Um die gebotene Elastizität der Regelung zu erzielen und auch den Bestand an zur Übertragung geeigneten Wohnungen mit in die Privatisierung einzubeziehen, soll die Auflage zurückgenommen werden, wenn der Bauherr nach der Erteilung der Auflage andere geeignete Wohnungen übereignet hat.

Die Genossenschaftswohnungen sind im Hinblick auf die besondere Struktur der Genossenschaften und die Rechtsstellung der Genossen gegenüber der Genossenschaft und deren Vermögen von der Veräußerungsverpflichtung nach §§ 64, 65 ausgenommen.

Zu Nr. 22 (§ 69)

Die bisher nur für Familienheime und Eigentumswohnungen bestehende Möglichkeit zur Ablösung der öffentlichen Baudarlehen soll auf alle Eigenheime bzw. Eigensiedlungen ausgedehnt werden, so daß die Familienheimeigenschaft nicht mehr notwendige Voraussetzung ist. Die Vorschrift des bisherigen Absatzes 2, wonach auch schon Kaufbewerber ablösungsberechtigt waren, ist gestrichen, da sie in der Praxis zu Schwierigkeiten geführt hat, wenn der Bewerber später nicht das Eigentum erworben hat. Der Bewerber ist künftig nach der Eigentumsübertragung ablösungsberechtigt.

Die Ermächtigung zum Erlaß einer Rechtsverordnung ist u. a. dahin erweitert worden, daß die Ermittlung des Ablösungsbetrages durch Tabellen vereinfacht werden kann.

Die Ablösungsregelung wird im übrigen auf alle seit dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Eigenheime usw. erstreckt; vgl. zu Nr. 27 (§ 109).

Zu Nr. 23 (§ 70)

Der neue Absatz 6 übernimmt inhaltlich den bisherigen § 71 Abs. 5 (vgl. zu Nr. 24).

Zu Nr. 24 (§ 71)

Die Regelung über die Freistellung von den Bindungen der Wohnungszwangswirtschaft erübrigt sich im Hinblick darauf, daß diese Bindungen spätestens mit der Mietpreisfreigabe wegfallen, soweit diese nicht schon erfolgt ist. Im übrigen sind die Rechtsfolgen einer vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung der öffentlichen Mittel, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt, im Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Artikel II § 15) im Zusammenhang mit den Regelungen über die Beendigung der Eigenschaft „öffentlich geförderte Wohnung" festgelegt. Für die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgten Freistellungen bleiben

die nach § 71 eingetretenen Rechtsfolgen bis zur Mietpreisfreigabe bestehen (vgl. Artikel II § 29 Abs. 2).

Zu Nr. 25 (§ 72)

Durch die Änderung wird klargestellt, daß die für die Bestimmung der zulässigen Miethöhe maßgebende Vorschrift mit der Mietpreisfreigabe zwar ihren preisrechtlichen Gehalt verliert, im übrigen aber weiterhin als Förderungsvorschrift verbindlich bleibt. Die Verpflichtung des Bauherrn, auch nach der Mietpreisfreigabe höchstens die Kostenmiete zu vereinbaren, ergibt sich dann nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Artikel II § 8).

Zu Nr. 26 (§ 108)

Die Neufassung des Absatzes 1 ist bedingt durch die Erweiterung des § 109 (vgl. Nr. 27).

Zu Nr. 27 (§ 109)

Das bisherige Anerkennungsverfahren kann im Hinblick darauf, daß § 69 nicht mehr auf die Familienheimeigenschaft abstellt, künftig entfallen, wegen der Rechtsfolgen der Anerkennung sollen Anträge jedoch noch bis Ende 1965 gestellt werden können. Die bisherige Regelung des § 109 Abs. 2 und 4 über die Verzinsung und Tilgung der öffentlichen Baudarlehen und über Zuteilungsansprüche bleibt für anerkannte Familienheime und Eigentumswohnungen erhalten; die Neuregelung nach § 44 Abs. 5 wird dabei aber übernommen (vgl. oben zu Nr. 12). Im übrigen sollen die Vorschriften über die Ablösung öffentlicher Baudarlehen auch auf die öffentlich geförderten Eigenheime usw. aus der Zeit vom 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1949 ausgedehnt werden, ohne daß es dafür eines förmlichen Anerkennungsverfahrens bedarf. Auch bei Bauten nach dem I. WoBauG kann eine Ablösung ohne vorherige Anerkennung erfolgen.

Zu Nr. 28 (§ 113 a, § 113 b)

§ 113 a stellt klar, daß die Aufhebung des § 27 (vgl. Nr. 5) nur für die Zukunft Bedeutung hat. Die bisher nach § 27 ausgesprochenen Vorbehalte gelten für den darin bezeichneten Personenkreis weiter, ebenso gelten sonstige Rechtsvorschriften, die auf § 27 in der bisherigen Fassung verweisen, mit dem bisherigen Inhalt weiter.

§ 113 b trägt dem unterschiedlichen Stichtag für den Beginn der öffentlichen Förderung nach dem Termin der Währungsreform in Berlin gegenüber dem übrigen Bundesgebiet Rechnung.

Zu Nr. 29 (§ 125 a)

Die ausdrückliche Aufnahme der negativen Saar-Klausel in das II. WoBauG, die den geltenden Rechtszustand wiedergibt, dient der Klarstellung.

Artikel II

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen soll das bisherige Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (im folgenden abgekürzt „WoBindG") ersetzen, da dessen Vorschriften nicht völlig ausreichen, um nach dem Wegfall der Wohnraumbewirtschaftung und Mietpreisbindung sicherzustellen, daß die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues auf die Dauer ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden. Das Gesetz legt daher fest, welche Verpflichtungen für den Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen — in bestimmten Fällen auch für den Mieter — nach der Mietpreisfreigabe weiterhin bestehen.

Nach der Rechtskonstruktion des WoBindG handelte es sich dabei um privatrechtliche Verpflichtungen, die an die Gewährung öffentlicher Mittel anknüpfen, welche in der Regel durch einen Darlehnsvertrag zwischen Vermieter und Bewilligungsstelle zur Verfügung gestellt werden. Abgesehen davon, daß nicht in allen Fällen der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel durch einen Darlehnsvertrag ein privatrechtliches Schuldverhältnis begründet wird, besteht zwischen dem Mieter einer Sozialwohnung und dem Staat überhaupt kein privates Rechtsverhältnis. Da ferner die öffentliche Wohnungsbauförderung durch Bereitstellung von Steuermitteln auf einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung des Bundes, der Länder und Gemeinden beruht (§ 1 II. WoBauG), erscheint es gerechtfertigt, ihr entsprechende öffentlich-rechtliche Bindungen der Bauherren bzw. Bewohner der öffentlich geförderten Wohnungen gegenüberzustellen. Das Gesetz statuiert daher für Vermieter und Mieter von Sozialwohnungen bestimmte Verpflichtungen öffentlich-rechtlicher Art.

Um eine wirksame Überwachung dieser Verpflichtungen zu ermöglichen, wird einerseits eine allgemeine Registrierung sämtlicher öffentlich geförderter Wohnungen vorgeschrieben, soweit die vorhandenen Unterlagen nicht ausreichen, andererseits werden der zuständigen Stelle Mittel an die Hand gegeben, um die Einhaltung der Verpflichtungen durchsetzen zu können.

Zu § 1

Entsprechend der Abgrenzung in § 1 WoBindG wird der Anwendungsbereich des Gesetzes auf alle seit dem 21. Juni 1948 geschaffenen Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne der Wohnungsbaugesetze gefördert worden sind, erstreckt. Die Begriffsbestimmung der neu geschaffenen Wohnungen entspricht der in § 2 Abs. 1 des II. WoBauG, die Begriffsbestimmung der öffentlich geförderten Wohnungen den in § 3 Abs. 4 des I. WoBauG bzw. § 5 Abs. 1 des II. WoBauG enthaltenen Definitionen.

Die Verpflichtungen nach diesem Gesetz werden — soweit sie nicht schon nach dem WoBindG bestehen — grundsätzlich mit Inkrafttreten dieses Gesetzes begründet. Soweit die Verpflichtungen jedoch an

die Stelle der bisherigen zwangswirtschaftlichen Beschränkungen treten sollen und diese noch nicht aufgehoben worden sind, werden sie erst vom Zeitpunkt der regionalen Aufhebung der Bewirtschaftung bzw. von der Mietpreisfreigabe an wirksam (vgl. § 32 Abs. 1). Die Verpflichtungen enden mit dem Zeitpunkt, in dem die Wohnungen ihre Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnungen verlieren. Dieser Zeitpunkt ist nach § 15 im Grundsatz entsprechend der Regelung des § 1 Abs. 2 WoBindG in Anlehnung an die Laufzeit der öffentlichen Mittel bestimmt, für die Fälle vorzeitiger Rückzahlung sind jedoch besondere Regelungen vorgesehen (§ 15 Abs. 2 bis 5, § 16). Das Gesetz gilt damit für die Wohnungen grundsätzlich nur für die Zeit, während der sie als öffentlich gefördert gelten.

Zu § 2

Die laufende Erfassung aller öffentlich geförderten Wohnungen ist Voraussetzung für eine wirksame Kontrolle darüber, ob sie ihrer Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden. Da nicht in allen Ländern die rechtlichen Voraussetzungen für eine derartige Erfassung durch die zuständige Stelle bestehen, bedarf es einer entsprechenden Ermächtigung. Diese Erfassung soll jedoch nicht zur Schaffung einer neuen Behörde und Anlegung neuer Karteien usw. führen, vielmehr sollen die bereits vorhandenen Unterlagen der Wohnungsbehörden übernommen und erforderlichenfalls fortgeführt werden (Absatz 1). Die für die Mittelbewilligung oder -verwaltung zuständigen Stellen haben deshalb die vorhandenen Unterlagen auf Verlangen zur Verfügung zu stellen. Im übrigen sind auch die Personen, die über die Wohnungen verfügungsberechtigt sind, in dem notwendigen Umfang auskunftspflichtig.

Zu § 3

Die Bestimmung der Stellen, die für die Überwachung der Sozialwohnungen auf ihre gesetzentsprechende Vermietung zuständig sein sollen, ist Ländersache. Bei den meisten Aufgaben dürfte eine Übertragung auf die Gemeinden, soweit diese dazu in der Lage sind, am sachdienlichsten sein, da sie erfahrungsgemäß die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes am besten übersehen; im übrigen werden die schon nach dem WoBindG zuständigen Stellen in Betracht kommen.

Zu § 4

Entsprechend der Regelung des WoBindG ist die Vermietung öffentlich geförderter Wohnungen nach der Mietpreisfreigabe (vgl. § 32 Abs. 1) daran gebunden, daß der Vermieter sich vor der Überlassung der Wohnung — in der Regel schon vor Abschluß des Mietvertrages — eine behördliche Unbedenklichkeitsbescheinigung von dem Wohnungsuchenden vorlegen lassen muß. Diese Bescheinigung hat in Erweiterung des § 2 WoBindG zum Inhalt, daß dem Wohnungsuchenden die betreffende Wohnung vermietet werden darf, weil er nach seinem Einkommen zu dem für den sozialen Wohnungsbau berechtigten Personenkreis gehört und die Wohnung nach der Größe seines Haushalts auslastet. Durch die Einbeziehung der Prüfung der Haushaltsgröße, die in dem Bescheinigungsverfahren nach § 2 WoBindG nicht enthalten ist, wird vermieden, daß der Vermieter die Wohnung ungeachtet ihrer Größe vermietet und durch eine ungenügende Ausnutzung auch insoweit zu einer falschen Belegung der Sozialwohnung beiträgt. Da die Bescheinigung für eine bestimmte Wohnung ausgestellt werden soll, wird einerseits einem erhöhten Verwaltungsaufwand durch Beantragung vorsorglicher Bescheinigungen vorgebeugt, andererseits eine bessere Überwachung der gesetzmäßigen Vermietung — namentlich auch bei für besondere Personengruppen vorbehaltenen Wohnungen — ermöglicht.

Der Vermieter oder sonstige Verfügungsberechtigte kann grundsätzlich frei bestimmen, welchem Wohnungsuchenden, der die Voraussetzungen nach Absatz 2 und 3 (ggf. auch nach Absatz 4) erfüllt, er die Wohnung überlassen will. Der Wohnungsuchende, dem die Vermietung in Aussicht gestellt worden ist, hat insoweit grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Bescheinigung, wenn die sonstigen Voraussetzungen zum Bezug der Wohnung vorliegen. Das freie Auswahlrecht des Vermieters aus dem Kreis der Wohnberechtigten kann jedoch im Interesse einer gesicherten Wohnungsversorgung solcher Personen, die bisher noch nicht ausreichend untergebracht sind, nicht völlig einschränkungslos zugestanden werden. Die bisherige Regelung des WoBindG bedarf daher insoweit einer gewissen Beschränkung, da anderenfalls — wie die Erfahrungen der zuständigen Landesbehörden bestätigen — die Gefahr besteht, daß ein bestimmter Kreis von Wohnungsuchenden, namentlich kinderreiche Familien, junge Ehepaare und andere finanziell weniger leistungsfähige Personen, bei der Neuvermietung freigewordener Sozialwohnungen nicht genügend berücksichtigt wird. Soweit sich unzureichend untergebrachte Personen um eine freie Sozialwohnung bewerben, soll der vom Vermieter in Aussicht genommene Mieter deshalb dann keinen Anspruch auf die Bescheinigung haben, wenn er bisher nicht unzureichend untergebracht ist. Die zuständige Stelle kann diesem die beantragte Bescheinigung versagen und sie statt dessen den anderen Bewerbern erteilen, auch ohne daß für sie eine Bereitschaftserklärung des Vermieters vorliegt. Um dem Vermieter eine Auswahl aus diesen Bewerbern zu ermöglichen, soll die Bescheinigung in der Regel mindestens an 5 Bewerber ausgestellt werden. Der Vermieter darf in diesem Falle die Wohnung nur einem dieser Bewerber überlassen. Ein Zuweisungsverfahren entsprechend § 15 WBewG kommt jedoch ebensowenig in Betracht wie ein „Zwangsmietvertrag" nach § 16 WBewG.

Das Bescheinigungsverfahren ist entbehrlich, soweit für Wohnungen eine Besetzungsrecht zugunsten der Wohnungsbehörde bestellt war, das von der nunmehr zuständigen Stelle ausgeübt wird. Das gleiche gilt, wenn auf Grund des Einsatzes besonderer Haushaltsmittel (z. B. der Bundespost oder Bundesbahn) ein Besetzungsrecht bestellt worden ist; auf diese Weise wird ein zweigleisiges Verfahren vermieden.

Für die Ermittlung der Einkommensgrenze und die Feststellung des maßgeblichen Jahreseinkommens gelten die Vorschriften des § 25 II. WoBauG (vgl. Artikel I zu Nr. 3).

Zu § 5

Im WoBindG war keine Bestimmung darüber getroffen, daß auch der Verfügungsberechtigte selbst, wenn er eine öffentlich geförderte Wohnung für sich benutzen will, den Beschränkungen unterworfen ist, wie sie bei der Vermietung an Dritte bestehen. Um auch in diesen Fällen Falschbelegungen zu vermeiden, muß gefordert werden, daß er zum begünstigten Personenkreis gehört und die Wohnung auslastet. Für die von vornherein für den Eigentümer bestimmten Wohnungen in Eigenheimen usw. erfolgt die Kontrolle bereits bei der Mittelbewilligung. Aus den gleichen Erwägungen ist es erforderlich, das Leerstehenlassen einer öffentlich geförderten Wohnung — z. B. der zweiten Wohnung in einem Eigenheim — von einer Genehmigung der zuständigen Stelle abhängig zu machen.

Zu § 6

Die Überwachung der sachgerechten Belegung der Sozialwohnungen setzt voraus, daß die zuständige Stelle Kenntnis davon erhält, wenn eine öffentlich geförderte Wohnung zur Vermietung ansteht. Der Verfügungsberechtigte ist daher verpflichtet, die Fertigstellung der Wohnung und das jeweilige Freiwerden unverzüglich anzuzeigen, sobald der maßgebliche Zeitpunkt voraussehbar ist.

Zu § 7

Entsprechend der Regelung in § 2 Abs. 3 und 4 WoBindG können in besonderen Fällen hinsichtlich der Verpflichtungen nach §§ 4 und 5 des Entwurfs auch Ausnahmen zugelassen werden, um zur Vermeidung von Härten eine elastische Handhabung zu ermöglichen. Damit kann ggf. auch dem Umstand Rechnung getragen werden, daß die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG nur „Regelgrenzen" sind. Bei etwaigen noch aus dem II. WoBauG folgenden Zuteilungsansprüchen — z. B. für einen Bauherrn, der mehr als 3 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen hat und davon eine selbst beziehen will — ist eine Ausnahme zuzulassen.

Erfordert das öffentliche Interesse keine Fortdauer der Verpflichtungen mehr — z. B. weil die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine Lockerung zulassen —, so kann der Vermieter von einzelnen Verpflichtungen freigestellt werden; ebenso kann für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete eine Freistellung allgemein angeordnet werden. Da eine allmähliche Beseitigung von Zweckbindungen zugunsten bestimmter Personenkreise wünschenswert erscheint, soll eine allgemeine Freistellung dann erfolgen, wenn ein Wohnungsbedarf für die betreffenden Personengruppen nicht mehr besteht.

Zu § 8

Nach § 3 WoBindG darf auch nach der Mietpreisfreigabe für öffentlich geförderte Wohnungen grundsätzlich nur die bisher preisrechtlich zulässige Miete vereinbart werden. Liegt diese jedoch erheblich unter der Kostenmiete — was bei den Sozialwohnungen des I. WoBauG im allgemeinen der Fall ist — so ist mit behördlicher Genehmigung eine Miete bis zur Kostenmiete zulässig, wobei jedoch im Regelfall keine Mieterhöhung um mehr als 25 v. H. der bisher zulässigen Miete eintreten darf. Im Hinblick darauf, daß bereits seit 1957 für alle Sozialwohnungen des II. WoBauG die Kostenmiete zugelassen ist, erscheint es gerechtfertigt, auch den vorher öffentlich geförderten Wohnungen von der Mietpreisfreigabe an die Kostenmiete einschränkungslos zuzubilligen. Die Einschaltung einer Genehmigungsbehörde kann auf solche Überleitungsfälle, namentlich aus dem Bereich des I. WoBauG und der Jahre 1948 bis 1949, beschränkt werden, in denen sich beim Übergang auf die Kostenmiete außergewöhnliche Mieterhöhungen ergeben würden (vgl. § 28). Für die nach dem II. WoBauG geförderten Wohnungen bleibt es im übrigen auch weiterhin bei der Regelung des § 72 Abs. 2, 3 und 5 II. WoBauG, nach der die Kostenmiete als Einzelmiete auf der Grundlage der von der Bewilligungsstelle genehmigten Durchschnittsmiete zu ermitteln ist und etwaige sich innerhalb von zwei Jahren seit der Bezugsfertigkeit ergebende Mieterhöhungen ebenfalls einer Genehmigung bedürfen (vgl. auch Artikel I Nr. 25).

Die zur Ermittlung der Kostenmiete erforderliche Wirtschaftlichkeitsberechnung soll — wie schon nach § 3 WoBindG — bei allen Wohnungen nach den Kostenansätzen der II. Berechnungsverordnung aufgestellt werden, solange nicht eine besondere Rechtsverordnung dazu erlassen worden ist (vgl. § 27). Ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel nicht aufgestellt worden und will der Vermieter eine solche auch nicht nachträglich aufstellen, so darf er höchstens die Miete vereinbaren, die der Kostenmiete für vergleichbare Sozialwohnungen entspricht („Vergleichsmiete"). Soweit für zweite Wohnungen in Eigenheimen usw. bei der Mittelbewilligung eine Vergleichsmiete betragsmäßig festgelegt worden ist, hat der Vermieter auf die Erhebung der reinen Kostenmiete verzichtet und darf daher nicht auf diese übergehen.

Um die Einhaltung der zulässigen Miethöhe sicherzustellen, wird dem Mieter die Befugnis eingeräumt, bei Überschreitung der Kostenmiete sich dem Vermieter gegenüber schriftlich auf die Kostenmiete zu berufen; durch die Berufung wird der Mietvertrag hinsichtlich der Mietzinsvereinbarung auf die zulässige Höhe abgeändert. Diese Rechtsfolge lehnt sich an die für steuerbegünstigte Wohnungen nach § 85 Abs. 2 des II. WoBauG bestehende Regelung an. Damit wird die unmittelbare Nichtigkeitsfolge, die bisher bei Verstößen gegen preisrechtliche Vorschriften im allgemeinen galt, nicht mehr übernommen. Es ist zunächst Sache des Mieters, sich über die Berechnung der Kostenmiete durch Einsichtnahme in die Unterlagen zu unterrichten und erforderlichenfalls die Einhaltung der Kostenmiete geltend zu

machen. Da hiermit jedoch keine rückwirkende Änderung der Mietverzinsvereinbarung eintritt, ist der zuständigen Stelle durch § 26 die Möglichkeit zu Sanktionen mit rückwirkender Kraft gegeben (Strafzins, ggf. Kündigung bzw. Entziehung der öffentlichen Mittel). Damit dürfte in dem notwendigen Maße gesichert sein, daß der Vermieter die sich aus § 8 ergebenden Verpflichtungen einhält.

Zu § 9

Die Vorschrift entspricht inhaltlich weitgehend den in § 29 Abs. 1, § 29 a des I. Bundesmietengesetzes enthaltenen Regelungen über die preisrechtliche Zulässigkeit einmaliger Leistungen neben der Miete. Der Vermieter darf nur folgende zusätzliche Mieterleistungen bzw. Leistungen zugunsten des Mieters entgegennehmen:

a) Finanzierungsbeiträge zum Bau der Wohnung, soweit sie nach § 28 I. WoBauG oder § 50 II. WoBauG zulässig sind (z. B. Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen, wenn sie nicht von der Bewilligungsstelle ausgeschlossen werden; verlorene Baukostenzuschüsse jedoch grundsätzlich nicht),

b) Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen für solche nachträglichen Wertverbesserungen, die mit Zustimmung der Bewilligungsstelle oder auf Grund einer aus dem Baurecht folgenden Verpflichtung vorgenommen worden sind, soweit sie in angemessener Höhe der Kostendeckung dienen und einen an der Jahresmiete ausgerichteten Höchstbetrag nicht übersteigen,

c) Leistungen, durch die sich der Vermieter nach Rückzahlung noch nicht abgewohnter Finanzierungsbeiträge an den ausziehenden Mieter den vorzeitig zurückerstatteten Betrag von einem Mietnachfolger wieder erbringen läßt.

Die Regelung des Absatzes 4 über die Rückforderung von unzulässigerweise erbrachten Leistungen entspricht der Regelung in § 50 Abs. 4 des II. WoBauG, die nur bis zur Mietpreisfreigabe gilt (vgl. Artikel I Nr. 15).

Zu § 10

Das Prinzip der Kostenmiete schließt die Befugnis des Vermieters ein, bei von ihm nicht zu vertretenden Erhöhungen laufender Aufwendungen eine entsprechende Mieterhöhung vorzunehmen. Entsprechend der Regelung in § 18 I. BMG soll der Vermieter daher berechtigt sein, diese Mieterhöhung durch einseitige Erklärung durchzusetzen, um eine Kündigung des Mietverhältnisses nur zum Zweck der Mietanhebung zu vermeiden. Das gilt auch für die erstmalige Erhebung der Kostenmiete nach der Mietpreisfreigabe, vgl. jedoch auch § 28.

Das Erklärungsverfahren und die Rechtswirkungen entsprechen weitgehend § 18 I. BMG. Die Frage, ob der Erklärung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung beigefügt werden muß, war früher bestritten. Nachdem der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 30. Oktober 1963 — VIII ZR 68/62 (DWW 1964, 4; MDR 1964, 142) — den Standpunkt vertreten hat, daß die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung in den Fällen erforderlich ist, in denen die Vertragsmiete der Kostenmiete angepaßt werden soll, deren Berechnung sich aus der vom Vermieter aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt, sind nunmehr im vorliegenden Gesetzentwurf die Folgerungen daraus gezogen worden. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung soll es jedoch genügen, wenn anstelle der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Auszug daraus beigefügt wird. Im übrigen ist entsprechend der Auffassung des BGH in Fällen einer Genehmigungsbedürftigkeit der Mieterhöhung die Beifügung der Genehmigung bzw. einer beglaubigten Abschrift ausreichend.

Die einseitige Erhöhung der Miete ist entsprechend § 19 I. BMG nicht gestattet, wenn eine Mieterhöhung vertraglich ausgeschlossen ist.

Zu § 11

Die Vorschrift gibt dem Mieter entsprechend § 20 I. BMG ein nicht abdingbares Recht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses für den Fall, daß der Vermieter eine Mieterhöhungserklärung nach § 10 abgegeben hat. Die Kündigung ist zum Ende des zweiten Monats zulässig, für den die Mieterhöhung wirksam werden soll; sie muß jedoch bis zum dritten Werktag des ersten Monats erklärt sein. Die rechtzeitige Kündigung hat die Wirkung, daß die Mieterhöhung nicht eintritt.

Zu § 12

Die Vorschrift übernimmt inhaltlich das in §§ 21 und 22 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes enthaltene Verbot der baulichen Veränderung und der Zweckentfremdung von Wohnraum. Damit ist sichergestellt, daß die Sozialwohnungen auch nach Außerkrafttreten des WBewG nicht ohne Genehmigung der zuständigen Stelle anderen als Wohnzwecken zugeführt oder für Wohnzwecke ungeeignet gemacht werden.

Zu § 13

Zur eindeutigen Abgrenzung des Anwendungsbereiches des Gesetzes ist es erforderlich, den Begriff „öffentlich geförderte Wohnung" insoweit näher zu bestimmen, als dies in den Wohnungsbaugesetzen (vgl. § 3 Abs. 4 I. WoBauG, § 5 Abs. 1 II. WoBauG) noch nicht umfassend genug geschehen ist. Die in § 49 I. WoBauG, § 105 Abs. 3 II. WoBauG enthaltene Ermächtigung, durch Rechtsverordnung nähere Vorschriften darüber zu erlassen, unter welchen Voraussetzungen und von welchem Zeitpunkt an einer Wohnung die Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung zukommt und unter welchen Voraussetzungen und zu welchem Zeitpunkt die Wohnung diese Eigenschaft verliert, ist bisher nicht ausgeschöpft worden. Durch die §§ 13 bis 17 sollen daher die notwendigen Bestimmungen über Beginn und Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert" gesetzlich festgelegt werden. Diese Vorschriften sollen

grundsätzlich auch für die Anwendung anderer Gesetze maßgebend sein (vgl. § 23).

Da der Einsatz öffentlicher Mittel in einem Bauvorhaben durch den öffentlich-rechtlichen Akt der Bewilligung mit verbindlicher Wirkung angeordnet wird, ist es zur Schaffung klarer Rechtsverhältnisse gerechtfertigt, die Wohnung grundsätzlich schon von dem Zeitpunkt an als öffentlich gefördert zu betrachten, in dem der Bewilligungsbescheid seine rechtliche Wirksamkeit dem Bauherrn gegenüber entfaltet, d. h. mit dem Zugang des Bescheides. Dies gilt insbesondere für den Regelfall, daß die Bewilligung vor Baubeginn bzw. vor der Bezugsfertigkeit der Wohnung ausgesprochen wird.

Ist die Mittelbewilligung erst nach der Bezugsfertigkeit erfolgt, obwohl sie vorher beantragt war, so ist es geboten, die Wohnung bereits mit ihrer Bezugsfertigkeit als öffentlich gefördert zu behandeln, da der Bauherr sich schon vorher um die öffentliche Förderung beworben hatte. In den Ausnahmefällen einer nachträglichen Beantragung und Bewilligung öffentlicher Mittel ist dagegen erst der Zugang des Bewilligungsbescheides maßgebend.

Im Falle eines Widerrufs der Bewilligung, der vor der Fertigstellung der Wohnung, zumindest vor der erstmaligen Auszahlung der öffentlichen Mittel ausgesprochen wird, sind praktisch die öffentlichen Mittel in dem Bauvorhaben nicht eingesetzt worden; in diesem Fall sollen die Wohnungen daher von Anfang an als nicht öffentlich gefördert gelten. Soweit ein Widerruf nach der Bezugsfertigkeit und nach der erstmaligen Mittelauszahlung erfolgen sollte, ist § 15 Abs. 1 Satz 3 anzuwenden, da die Landesförderungsbestimmungen in diesem Fall eine Darlehenskündigung vorsehen. Die öffentliche Förderung setzt nicht — wie gelegentlich angenommen wird — voraus, daß die öffentlichen Mittel in einer bestimmten Höhe, zu bestimmten Bedingungen (etwa nur zinsverbilligt) oder für einen bestimmten Finanzierungsraum (etwa für den nachstelligen Raum) bewilligt worden sind (vgl. § 26 I. WoBauG, § 42 II. WoBauG). Dies wird durch Absatz 3 klargestellt.

Die Bestimmung des Begriffs „Bezugsfertigkeit" entspricht der Definition in § 25 des Ersten Bundesmietengesetzes.

Zu § 14

Im Interesse einer möglichst einheitlichen rechtlichen Behandlung öffentlich geförderter Wohnungen sollen unter bestimmten Voraussetzungen auch solche Räume mit als öffentlich gefördert behandelt werden, die zwar außerhalb der öffentlichen Förderung geschaffen werden, aber Teil der Wohnung sind. Dies erscheint namentlich dann geboten, wenn Zubehörräume einer Wohnung, insbesondere Dachkammern o. ä., entgegen den der Bewilligung zugrunde gelegten Bauplänen als Wohnungen oder Wohnräume ausgebaut werden, um diese dann „frei" vermieten zu können, wodurch auch die Preisbindung für die Wohnung weitgehend gegenstandslos würde. Da die öffentlichen Mittel anteilig auch für die Zubehörräume bewilligt waren, rechtfertigt es sich, die ohne Genehmigung in Wohnräume oder Wohnungen umgewandelten Räume als öffentlich gefördert zu behandeln. Das gleiche gilt für den Fall einer alleinfinanzierten Vergrößerung vorhandener öffentlich geförderter Wohnungen um weitere Räume, da diese der bestehenden Wohneinheit zugerechnet werden müssen (vgl. auch § 39 Abs. 7 II. WoBauG).

Zu § 15

Der Rechtscharakter der öffentlich geförderten Wohnungen soll grundsätzlich so lange erhalten bleiben, bis die öffentlichen Mittel, soweit sie als Darlehen gewährt worden waren, entsprechend dem Tilgungsplan vollständig zurückgezahlt und etwaige laufende Zuschüsse ausgelaufen sind oder nicht mehr in Anspruch genommen werden. Im Interesse einer vereinfachten Handhabung wird dabei jeweils auf das Ende des Kalenderjahres, in dem die Rückzahlung erfolgt, abgestellt. Im Falle einer — nur ausnahmsweise zulässigen — Kündigung seitens der Bewilligungsstelle (z. B. wegen Vertragsverletzung des Bauherrn) soll die Wohnung jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres noch als öffentlich gefördert behandelt werden, in dem die Darlehen entsprechend dem Tilgungsplan vollständig zurückgezahlt worden wären, da der Bauherr sonst vorzeitig von seinen Bindungen frei würde.

Nach der bisherigen Regelung des § 41 I. WoBauG und § 71 II. WoBauG konnte durch eine freiwillige vorzeitige Rückzahlung bzw. Ablösung des öffentlichen Baudarlehens eine Freistellung von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen der Wohnraumbewirtschaftung, der Mietpreisbindung und des Mieterschutzes herbeigeführt werden. Wenn auch damit die Wohnung noch nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert" verlor, so bewirkte die Freistellung doch, daß für ein danach begründetes Mietverhältnis die bisherigen Bindungen für Sozialwohnungen nicht mehr galten. In Anknüpfung an diesen Rechtszustand soll nach vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel oder deren Ablösung die Eigenschaft „öffentlich gefördert" enden und damit die Verpflichtungen nach diesem Gesetz erlöschen, sobald das laufende Mietverhältnis beendet und der Mieter ausgezogen ist. Im übrigen soll bei Fortdauer des Mietverhältnisses die Eigenschaft „öffentlich gefördert" grundsätzlich mit Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Darlehnsrückzahlung bzw. der letzten Zuschußgewährung enden. Diese Neuregelung erscheint angezeigt, um vorzubeugen, daß die Eigentümer öffentlich geförderter Mietwohnungen von der Möglichkeit, sich von den Bindungen sofort durch vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu befreien, in einem z. Z. nicht erwünschten Umfang Gebrauch machen. Damit kann namentlich der Gefahr begegnet werden, daß gerade die mietbilligsten älteren Sozialwohnungen, bei denen eine vorzeitige Rückzahlung der verhältnismäßig niedrigen öffentlichen Baudarlehen leichter möglich ist, in größerem Ausmaß bindungsfrei werden und für die Unterbringung wohnberechtigter Wohnungsuchender nicht

mehr zur Verfügung stehen. Zur Vermeidung von Kündigungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Darlehnsrückzahlung ist den Landesregierungen im übrigen durch § 32 Abs. 2 die Möglichkeit zu einer weiteren Einflußnahme auf den Zeitpunkt der Beendigung der Bindungen gegeben.

Sofern die öffentlichen Mittel nicht als Darlehen, sondern ausschließlich als laufende (befristete) Zuschüsse gewährt worden sind, soll, da ein Rückzahlungszeitpunkt fehlt, die Eigenschaft „öffentlich gefördert" fünf Jahre nach der letztmaligen Auszahlung der Zuschüsse erfolgen. Bei einer vorzeitigen Einstellung der Zuschüsse beginnnt diese Frist erst mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Zuschüsse planmäßig letztmalig gezahlt worden wären (Absatz 3).

Absatz 4 betrifft die — seltenen — Fälle, in denen Zuschüsse zur Bauförderung („Bauzuschüsse" oder Zuschüsse zur Ersteinrichtung der Kleinsiedlung) gewährt worden sind. Da eine Rückzahlungsverpflichtung nicht besteht, soll die Dauer der Eigenschaft auf zehn Jahre festgelegt werden.

Die Rechtswirkungen des § 15 treten nur ein, wenn alle für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit gewährten öffentlichen Mittel planmäßig (oder nach Kündigung) zurückgezahlt sind. Eine Rückzahlung der anteiligen Mittel für einzelne Wohnungen des Gebäudes mit der Rechtsfolge der Bindungsfreiheit kommt hier nicht in Betracht; das gilt auch für die zweite Wohnung in einem Eigenheim usw., da sie insoweit wie eine sonstige Mietwohnung gewertet werden muß. Wegen der Freikaufmöglichkeit für einzelne Wohnungen vgl. § 16 Abs. 4.

Für künftige Rückzahlungen, die vor der Mietpreisfreigabe erfolgen, gilt im übrigen die Übergangsregelung des § 29 Abs. 1.

Zu § 16

Da nach § 15 die vorzeitige Rückzahlung oder Ablösung noch nicht zu einer sofortigen Befreiung der Sozialwohnung von den Bindungen führt, kann der Vermieter aus bestimmten Gründen, namentlich zwecks freier Verfügung über eine bestimmte Wohnung, ein Interesse daran haben, schneller von den Bindungen freizukommen. Er soll deshalb die Möglichkeit erhalten, durch Zahlung eines besonderen Betrages — neben der Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens — sich von den Bindungen sofort „freizukaufen", um so den sofortigen Ausfall der Wohnung für die Versorgung der wohnberechtigten Bevölkerungskreise in einem gewissen Umfange auszugleichen (vgl. auch die ähnliche Regelung in § 98 II. WoBauG). Die Entrichtung des Freikaufbetrages führt, wenn die Darlehen freiwillig zurückgezahlt sind und Zuschüsse nicht mehr in Anspruch genommen werden, zur sofortigen Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert". Diese Regelung soll auch für einzelne Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit gelten, so daß es genügt, wenn der Freikaufbetrag entrichtet und der auf die Wohnung entfallende Teil des öffentlichen Baudarlehens vorzeitig zurückgezahlt wird und etwaige anteilige Zuschüsse nicht mehr in Anspruch genommen werden. Die Höhe des jeweiligen Freikaufbetrages haben die Länder unter Zugrundelegung der Förderungssätze des § 43 II. WoBauG zu bestimmen. Dem hierbei anzuwendenden Berechnungsmaßstab liegt die Erwägung zugrunde, daß der Freikaufbetrag ein Entgelt für das erheblich frühere Freiwerden der Wohnung von den Bindungen darstellen soll, wobei jedoch dem Vermieter keine übermäßig großen Belastungen auferlegt werden sollen. Daher ist von dem Förderungsbetrag, der für eine neue öffentlich geförderte Wohnung gleicher Größe in Betracht kommt, zunächst ein Abschlag von 65 v. H. und von dem sich ergebenden Betrag ein weiterer Abschlag von 2 v. H. für jedes Jahr seit Bezugsfertigkeit der freizukaufenden Wohnung vorzusehen. Durch den Altersabzug von 2 v. H. je Jahr wird erreicht, daß der Freikaufbetrag für die älteren Sozialwohnungen geringer ist als für neu errichtete.

Das Aufkommen aus den Freikaufbeträgen soll dem Bund und den einzelnen Ländern je zur Hälfte zufließen. Der Bundesanteil soll wieder für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues eingesetzt werden, da der Bestand an Sozialwohnungen durch den Freikauf verringert wird. Auf eine entsprechende Bindung für die Länder ist aus rechtlichen Gründen verzichtet.

Zu § 17

Im Falle einer Zwangsversteigerung sollen die öffentlich geförderten Wohnungen ihren Rechtscharakter nur dann verlieren, wenn durch den Zuschlag die für die öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte erlöschen. Das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert" rechtfertigt sich daraus, daß der Ersteher das Grundstück insoweit lastenfrei erwirbt und keine Verpflichtungen aus der Bewilligung der öffentlichen Mittel übernimmt (vgl. §§ 87, 89, 91 ZVG). In jedem Fall soll die Eigenschaft jedoch mindestens für 5 Jahre nach der Bezugsfertigkeit bestehen bleiben.

Zu § 18

Zum Zwecke eines leichteren Nachweises der Rechtslage erscheint es sachdienlich, daß dem Verfügungsberechtigten in den Fällen der vorzeitigen Rückzahlung, des Auslaufs von Aufwendungszuschüssen usw., des Freikaufs und der Zwangsversteigerung auf Antrag bestätigt wird, von welchem Zeitpunkt an die Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt. Der Bestätigung kommt jedoch keine rechtsbegründende Wirkung zu.

Zu § 19

Die Vorschrift dient der Klarstellung. Selbständig geförderte Einzelräume sind grundsätzlich wie Wohnungen zu behandeln; für sie gelten insbesondere die Verpflichtungen des Vermieters des wohnberechtigten Personenkreises und der Einhaltung der Kostenmiete.

Durch die Gleichstellungsvorschrift des Absatzes 2 wird klargestellt, daß die gesetzlichen Verpflichtun-

gen für Vermieter und Mieter von Sozialwohnungen nicht nur bei einer Vermietung im Sinne des BGB bestehen, sondern bei jeder Art von Gebrauchsüberlassung auf Grund eines obligatorischen Rechtsverhältnisses, selbst wenn sie unentgeltlich erfolgen sollte.

Zu § 20

Die Ausklammerung der Wohnheime — entsprechend der Regelung in § 5 WoBindG — trägt dem Umstand Rechnung, daß für alle Arten von Heimen im Sinne des § 15 II. WoBauG — z. B. Alters-, Pflege-, Schwestern-, Jugendwohnheime, Wohnheime für Behinderte im Rahmen berufsfördernder Maßnahmen und ähnliche Einrichtungen zur wohnungsmäßigen Unterbringung im Bereich der Sozialhilfe oder der Kriegsopferfürsorge — besondere Belegungsgesichtspunkte gelten. Die ordnungsmäßige Belegung der einzelnen geförderten Wohnheimplätze kann nur durch die Bewilligungsstellen überwacht werden; das gleiche gilt für die Einhaltung der Mietbindungen, soweit überhaupt eine „Miete" entrichtet wird.

Zu § 21

Für Untermietverhältnisse und diesen gleichstehende Mietverhältnisse müssen die Vorschriften über die Einhaltung der Mietbindungen sinngemäß gelten, da sonst der Mieter, dessen Schutz diese Vorschriften dienen, ungerechtfertigte Vorteile aus der Untervermietung der Sozialwohnung ziehen könnte. Dies kann jedoch nur für Untervermietung von Leerräumen gelten, nicht für Überlassung von ganz oder überwiegend von ihm möblierte Räume. Eine Überwachung hinsichtlich der Belegung mit einem bestimmten Personenkreis erscheint nicht erforderlich.

Zu § 22

Da nach dem Bergarbeiterwohnungsbaugesetz der Bezug der Bergarbeiterwohnungen wegen ihrer besonderen Zweckbindung nicht an die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen gebunden ist, kommt eine Anwendung der Vorschriften, die an die Einkommenshöhe anknüpfen, nicht in Betracht.

Zu § 23

Da auch für den Anwendungsbereich anderer Rechtsvorschriften die Abgrenzung des Begriffs „öffentlich geförderte Wohnung" von Bedeutung sein kann, sollen die Vorschriften der §§ 13 bis 17 grundsätzlich auch für diese Bereiche gelten; vgl. auch § 100 II. WoBauG.

Zu § 24

Die Vorschrift stellt klar, daß die Vollziehung der von der zuständigen Stelle erlassenen Anordnungen und sonstigen Verwaltungsakte im Wege des Verwaltungszwanges erfolgen kann. Die Vollziehung richtet sich im einzelnen nach den landesrechtlichen Vorschriften (Verwaltungsvollstreckungsgesetze); als Mittel der Vollziehung kommt danach neben der Ersatzvornahme (für vertretbare Handlungen) als Beugemaßnahme namentlich die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes (für nicht vertretbare Handlungen) in Betracht. Damit können insbesondere auch die Verpflichtungen, die auf die Erteilung einer Auskunft oder Erstattung einer Anzeige gerichtet sind (vgl. § 2 Abs. 3, § 4 Abs. 6, § 6) durchgesetzt werden.

Zu § 25

Zur Sicherung der richtigen Belegung und Nutzung der Sozialwohnungen ist es erforderlich, über die Vollziehungsmöglichkeiten nach § 24 hinaus Verstöße des Vermieters gegen die wesentlichsten Verpflichtungen durch Geldbußen ahnden zu können. Die Androhung von Sanktionen dieser Art erscheint nach den bisherigen Erfahrungen geboten, um auch damit die Bedeutung der Verpflichtungen für die Allgemeinheit herauszustellen. Da es sich bei den Verstößen um sogen. „Verwaltungsunrecht" handelt — Ungehorsamshandlungen gegenüber Ordnungsvorschriften mit vorwiegend verwaltungsmäßigem Charakter —, werden daher in Anlehnung an die Regelungen des § 35 WBewG vorsätzliche Verstöße gegen die Vorschriften des § 4 Abs. 1, des § 5 Abs. 1 oder des § 12 Abs. 1 als Ordnungswidrigkeiten eingestuft, die mit Geldbußen geahndet werden können. Die Möglichkeit, Geldbußen festzusetzen, erscheint insbesondere auch notwendig, weil die in § 26 vorgesehene Befugnis, Strafzinsen zu erheben oder das öffentliche Baudarlehen zu kündigen, dann nicht mehr ausgeschöpft werden kann, wenn das Baudarlehen zurückgezahlt worden ist.

Das Bußgeldverfahren richtet sich im einzelnen nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten. Das Höchstmaß der Geldbuße ist auf 10 000 Deutsche Mark festgesetzt, um auch in schwerwiegenden Fällen eine wirkungsvolle Ahndung zu ermöglichen. Demgemäß soll auch die Verfolgung der Verstöße erst nach drei Jahren verjähren. Die Regelungen des Absatzes 3 entsprechen den üblichen Vorschriften über die Verantwortlichkeit beim Handeln für andere.

Zu § 26

Entsprechend der Regelung in § 4 WoBindG soll die Befugnis, bei bestimmten Verstößen auch „Strafzinsen" für die gewährten öffentlichen Baudarlehen zu erheben, beibehalten werden. Namentlich erscheint dies geboten, um die Einhaltung der Kostenmiete nach § 8 zu gewährleisten, da der Mieter bei einer höheren Miete die Herabsetzung auf die Kostenmiete nur für die Zukunft verlangen kann und Vertragsstrafen für Verstöße dieser Art bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel vielfach nicht vereinbart worden sind. Der Gläubiger, i. d. R. die darlehnsverwaltende Stelle, kann daher für die Zeit, während der der Vermieter die überhöhte Miete gefordert oder angenommen hat, als „Strafzins" eine

zusätzliche Zahlung in Höhe bis zu 5 vom Hundert jährlich des Ursprungsdarlehens verlangen. Diese zusätzliche Zahlungsverpflichtung wird nicht wie die reguläre Zinsleistung mit auf die Tilgung des öffentlichen Baudarlehens angerechnet. Weitergehende vertragliche Vereinbarungen, namentlich über Vertragsstrafen oder höhere Strafzinsen, bleiben unberührt.

Die Regelung entspricht im übrigen, ebenso wie die der Absätze 2 und 3, weitgehend § 4 WoBindG.

Zu § 27

Die Ermächtigungsvorschrift entspricht weitgehend der des § 7 WoBindG. Bis zum Erlaß einer besonderen Rechtsverordnung zur Ermittlung der Kostenmiete ist es geboten, daß die einschlägigen Vorschriften der Neubaumietenverordnung 1962 sinngemäß weiter zur Anwendung kommen, auch wenn sie als preisrechtliche Normen keine Geltung mehr haben. Für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit und der Wohnfläche soll für alle Wohnungen die Zweite Berechnungsverordnung angewandt werden.

Zu § 28

Bei der erstmaligen Erhebung der Kostenmiete gemäß § 8 nach der Mietpreisfreigabe, insbesondere beim Übergang von der Richtsatzmiete des Ersten Wohnungsbaugesetzes, können sich im Einzelfall u. U. erhebliche Mieterhöhungen ergeben. Es erscheint daher geboten, ähnlich der geltenden Regelung in § 3 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz die Möglichkeit für eine vorübergehende Begrenzung durch Einschaltung einer behördlichen Genehmigung zu schaffen. Um den Verwaltungsaufwand jedoch in Grenzen zu halten, soll eine Genehmigung nur erforderlich sein, soweit die Mieterhöhung den Betrag von 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche im Monat übersteigt. Damit bleiben die sachlich gerechtfertigten Mieterhöhungen, die sich im allgemeinen bei den Wohnungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes aus dem Übergang von der starren und unzulänglichen Richtsatzmiete zur Kostenmiete mit den Ansätzen nach der Zweiten Berechnungsverordnung ergeben, weitgehend genehmigungsfrei. Im übrigen sind darüber hinausgehende Mieterhöhungen insoweit zu genehmigen, als die Vorenthaltung der Kostenmiete im Einzelfall unbillig wäre. Da die Zubilligung der vollen Kostenmiete nach der Mietpreisfreigabe im übrigen auf die Dauer nicht mehr verweigert werden kann, soll die Genehmigungspflicht auf drei Jahre beschränkt werden.

Absatz 3 übernimmt die Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 3 WoBindG, wonach bestimmte zulässige Kostenansätze für die Ermittlung der Kostenmiete zugrunde gelegt werden dürfen, auch wenn bei der Mittelbewilligung auf sie verzichtet worden war. Ein Verzicht, der erst bei einer Mittelbewilligung nach der Mietpreisfreigabe erfolgt, behält jedoch künftig seine Wirksamkeit für die Höhe der Kostenmiete.

Zu § 29

Die Überleitungsvorschrift regelt die Rechtsfolgen der Rückzahlung der öffentlichen Mittel, des Freikaufs und der Zwangsversteigerung in den Gebieten, in denen die Mietpreisfreigabe nach §§ 15, 16, 18 Zweites Bundesmietengesetz im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch bevorsteht („schwarze" Kreise). Absatz 1 bestimmt hierzu für künftige Rückzahlungen usw. in Ergänzung zu den Regelungen der §§ 15 bis 17, daß die dort bestimmten Rechtsfolgen frühestens mit der Mietpreisfreigabe eintreten. Die Termine für die Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert" werden damit, falls sie vor der Mietpreisfreigabe liegen würden, bis zu diesem Zeitpunkt hinausgeschoben. Damit tritt namentlich auch im Falle des Freikaufs (§ 16) für das bestehende Mietverhältnis keine Veränderung der Rechtslage vor der allgemeinen Mietpreisfreigabe ein. Absatz 2 stellt für Rückzahlungen, die bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt sind, die Rechtsfolgen hinsichtlich der Eigenschaft „öffentlich gefördert" und der Bindungen klar. Soweit in z. Z. noch „schwarzen" Kreisen Rückzahlungen erfolgt sind, bleibt die Wohnung noch bis zur Mietpreisfreigabe öffentlich gefördert; die Beendigungstermine des § 15 kommen dabei nicht zur Anwendung. Um bisher erworbene Rechtspositionen der Vermieter und Mieter jedoch nicht zu verschlechtern, gelten die Regelungen der nach Artikel I und III aufgehobenen Freistellungs-Vorschriften der §§ 41 I. WoBauG bzw. 71 II. WoBauG insoweit noch bis zur Mietpreisfreigabe weiter. Das bedeutet, daß es für Mietverhältnisse, die nach der Freistellung begründet worden sind, bei der durch sie eingetretenen Befreiung von den Bindungen der Wohnraumbewirtschaftung usw. bleibt, weil die Wohnungen insoweit bereits steuerbegünstigten oder freifinanzierten Wohnungen gleichgestellt worden sind. Dies gilt auch, wenn der Mieterwechsel erst nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt. Die Möglichkeit eines Freikaufs nach § 16 bleibt im übrigen unberührt.

Zu § 30

In denjenigen Gebieten, in denen die Mietpreise bereits freigegeben sind, bleibt es für Rückzahlungsfälle aus der Zeit vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes grundsätzlich bei der bereits durch das Wohnungsbindungsgesetz getroffenen Regelung, wonach auf Grund der Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen für die betreffende Wohnung keine Bindungen mehr bestehen. Demgemäß wird klargestellt, daß die Wohnungen sowohl dann nicht mehr als öffentlich gefördert gelten, wenn die Rückzahlung der Mietpreisfreigabe vorausgegangen war und daher Verpflichtungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz nicht entstanden sind, als auch dann, wenn die Rückzahlung nach der Mietpreisfreigabe erfolgt war und damit auch die Verpflichtungen nach § 1 Abs. 2 WoBindG erloschen sind. In beiden Fällen werden damit auch die sich aus dem vorliegenden Gesetz ergebenden Verpflichtungen nicht mehr wirksam.

§ 30 bezieht sich im übrigen — ebenso wie § 29 — nicht nur auf Fälle freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung, sondern gilt auch für sonstige Rückzahlungsfälle; der Rückzahlung von darlehensweise gewährten öffentlichen Mitteln steht dabei die letztmalige Inanspruchnahme von laufenden Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln gleich.

Zu § 31

Die Sondervorschrift für Berlin ergibt sich aus dem unterschiedlichen Stichtag für den Beginn der öffentlichen Förderung nach dem Termin der Währungsreform.

Zu § 32

Ebenso wie nach dem Wohnungsbindungsgesetz erlangen diejenigen Vorschriften des Gesetzes, die im Hinblick auf die im Zuge des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft fortfallenden Beschränkungen bestimmte Verpflichtungen des Vermieters oder Mieters zur Sicherung der Zweckbestimmung der Sozialwohnungen begründen, rechtlich Wirksamkeit erst mit der regionalen Mietpreisfreigabe bzw. mit dem Endtermin der zwangswirtschaftlichen Bindungen (vgl. auch Begründung zu § 1). Soweit jedoch in einzelnen Gebieten zwar die Wohnraumbewirtschaftung bereits aufgehoben worden ist, die Mietpreisfreigabe aber noch bevorsteht, gelten diejenigen Vorschriften, die sich auf die Belegung der Wohnungen beziehen, sofort.

Die Regelung des § 15 Abs. 2 Satz 2, nach der die Sozialwohnungen bei vorzeitiger Rückzahlung aller für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit gewährten öffentlichen Mittel mit der Beendigung des Mietverhältnisses die Eigenschaft „öffentlich gefördert" verlieren, soll nicht dazu führen, daß in „weißen" Kreisen die Vermieter die Mietverhältnisse kündigen, um dadurch schneller von den Bindungen frei zu werden. Zur Vermeidung von Störungen der Wohnungsmarktlage in der gegenwärtigen Übergangsperiode werden die Landesregierungen deshalb ermächtigt, durch Rechtsverordnung das Inkrafttreten dieser Regelung zunächst noch für einen befristeten Zeitraum — gegebenenfalls nur gebietsweise — auszusetzen, sofern die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse dies erfordern. Dies wird namentlich dann der Fall sein, wenn der Bedarf an Sozialwohnungen für wohnberechtigte Personen, die unzureichend untergebracht sind, so groß ist, daß es nicht hingenommen werden könnte, wenn diese Wohnungen in erheblichem Umfang alsbald für ihre Versorgung ausfielen.

Zu § 33

Es erscheint sachdienlich, für dieses Gesetz (Artikel II) den Termin des Inkrafttretens, auch wenn er mit dem der übrigen Artikel des Gesamtgesetzes übereinstimmen soll, im Gesetz selbst anzugeben, da in verschiedenen Vorschriften auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens Bezug genommen wird (vgl. §§ 29, 30). Der Zeitpunkt wird im übrigen so zu setzen sein, daß den Beteiligten eine angemessene Frist zur Einstellung auf die neue Rechtslage eingeräumt wird.

Artikel III

Zu Nr. 1 (§ 28)

Die Ergänzung entspricht der Ergänzung des § 50 II. WoBauG, vgl. die Begründung zu Artikel I Nr. 15.

Zu Nr. 2 (§ 30 c)

Durch die Änderung wird für den Bereich des Ersten Wohnungsbaugesetzes klargestellt, daß nach der Beendigung der Mietpreisbindung der Vermieter nach Artikel II dieses Gesetzes verpflichtet bleibt, höchstens die Kostenmiete zu vereinbaren (vgl. auch Begründung zu Artikel I Nr. 25 [§ 72 II. WoBauG]).

Zu Nr. 3 (§ 38)

Die Änderung entspricht der Änderung des § 25 Abs. 1 II. WoBauG, vgl. die Begründung zu Artikel I Nr. 3.

Zu Nr. 4 (§ 41)

Die bisherige Regelung erübrigt sich im Hinblick darauf, daß diese Bindungen mit der Mietpreisfreigabe ohnehin wegfallen; auf die Begründung zu Artikel I Nr. 24 (§ 71 II. WoBauG) wird Bezug genommen.

Artikel IV

Zu §§ 1 bis 3

Da das Zweite Wohnungsbaugesetz im Saarland nicht gilt, bedarf es einer dem Artikel I entsprechenden Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, soweit dieses mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz übereinstimmt.

Zu § 4

Die Entwicklung der Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Wohnungsbauförderung ist im Saarland anders als im übrigen Bundesgebiet verlaufen. Die seit 1948 mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen unterlagen weder der Wohnraumbewirtschaftung noch dem öffentlichen Mietpreisrecht. Aus diesen Gründen ist beim Abbau der Wohnungszwangswirtschaft auch das Wohnungsbindungsgesetz nicht im Saarland eingeführt worden. Es kann daher auf die erweiterten Bindungen verzichtet werden, die durch Artikel II für die Sozialwohnungen nach der Mietpreisfreigabe vorgesehen sind, zumal auch im Saarland seit 1960 bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel jeweils durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt wird, daß die Wohnungen nur an einen bestimmten Personenkreis und höchstens zur Kostenmiete vermietet werden dürfen. Im übrigen beträgt der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Mehrfamilenhäusern an der Gesamtzahl der öffentlich geförderten Wohnungen nur etwa 10 vom Hundert, da die Förderung mit öffentlichen Mitteln ganz überwiegend (ca. 90 v. H.)

auf Wohnungen in Familienheimen ausgerichtet ist. Es erscheint aus den erwähnten Gründen somit entbehrlich, für die öffentlich geförderten Mietwohnungen im Saarland besondere Überwachungsmaßnahmen, wie sie in Artikel II enthalten sind, einzuführen. Da die Vorschriften über Beginn und Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert" in erster Linie für die Geltungsdauer der Bindungen von Bedeutung sind, kann auch insoweit auf die Übernahme dieser Regelung im Saarland verzichtet werden.

Zu § 5

Das Erste Wohnungsbaugesetz gilt im Saarland nicht.

Artikel V

Zu § 1

Die neue Regelung des § 54 a II. WoBauG über die Angemessenheit des Kaufpreises bei Kaufeigenheimen usw. soll nicht nur für den Bereich des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus gelten, sondern für alle unter § 14 WGGDV fallenden Verkaufsfälle sonstiger Wohnungsbauten, da für den Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft die gleichen Grundsätze für die Angemessenheit gelten müssen.

Zu § 2

Es erscheint sachdienlich, das Zweite Wohnungsbaugesetz auf Grund der Änderungen nach Artikel I neu bekanntzumachen.

Zu § 3

Die Aufhebung des Wohnungsbindungsgesetzes folgt aus seiner Ersetzung durch das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung der Sozialwohnungen (vgl. auch den Allgemeinen Teil der Begründung zu II.).

Zu § 4

Es handelt sich um die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 5

Das Gesamtgesetz soll mit seinen Artikeln I und III bis V am . . . . in Kraft treten. Das Inkrafttreten des Artikels II zum gleichen Termin ergibt sich unmittelbar aus Artikel II § 33.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

Zu Artikel I

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

1. **Zu Nr. 1** (§ 19)

Nr. 1 wird gestrichen.

Begründung

Nach der bisherigen Regelung tragen die Länder allein das volle Risiko aus der öffentlichen Förderung. Dem entspricht die Befugnis, außerplanmäßige Tilgungen nicht abführen zu müssen. Hinzu kommt, daß die Länder mit den erhöhten Tilgungsverpflichtungen aus den Wohnraumhilfemitteln an das Bundesausgleichsamt belastet sind. Das 17. LAG-Änderungsgesetz hat insoweit eine weitere Erhöhung der Länderverpflichtungen gebracht. Außerdem erscheint es bedenklich, durch eine Gesetzesänderung frühere vertragliche Vereinbarungen abzuändern.

2. **Zu Nr. 3** (§ 25)

a) In § 25 erhält Absatz 1 folgende Fassung:

„(1) Mit öffentlichen Mitteln ist in der Regel der soziale Wohnungsbau zugunsten der Wohnungssuchenden zu fördern, deren Jahreseinkommen den Betrag von 9000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Diese Grenze erhöht sich für jeden zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden, von ihm unterhaltenen Angehörigen um 2400 Deutsche Mark. Für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Grenze um weitere 2400 Deutsche Mark. Als Wohnungsuchender gilt das Familienmitglied mit den höchsten Einkünften."

Begründung

Der Erhöhungsbetrag für den Angehörigen mit 1800 DM entspricht nicht mehr der heutigen Einkommenssituation. Er ist zu niedrig und muß der Entwicklung entsprechend erhöht werden. Eine Erhöhung um 600 DM auf 2400 DM erscheint angemessen und ausreichend. Das gleiche gilt für die Erhöhungsbeträge der Schwerbeschädigten und ihnen Gleichgestellten.

Die Begrenzung des Jahreseinkommens eines anrechenbaren Angehörigen auf 3000 DM wirkt sich familienfeindlich aus. Sie führt u. U. dazu, daß einer Familie, die sich gegenseitig unterstützt, der Bezug einer Sozialwohnung unmöglich gemacht wird. Man denke z. B. an einen Studenten, der unter Aussetzung seines Studiums ein Jahr lang sich die Mittel für das weitere Studium erarbeitet hat, oder an einen pflegebedürftigen Elternteil, der auf das Zusammenleben in der Familie des Wohnungsuchenden angewiesen ist. Die bisherige Regelung, die es darauf abstellte, ob der Angehörige vom Wohnungsuchenden mit unterhalten wird, entspricht besser den natürlichen Gegebenheiten. Eine Änderung der bisherigen Regelung kann im übrigen zu einem Mehrbedarf an Wohnungen führen, weil der nicht mitzählende Angehörige veranlaßt wird, aus der Familie auszuscheiden und für sich eine Wohnung zu suchen; das kann schon bei Lehrlingen der Fall sein, die im dritten Lehrjahr häufig mehr als 250 DM erhalten.

Maßgebend für die Einkommensermittlung muß das Einkommen des Familienmitglieds sein, das die höchsten Einkünfte hat, wenn Umgehungen des Gesetzes vermieden werden sollen. In diesem Sinne muß daher der letzte Satz gefaßt werden.

b) In § 25 wird Absatz 5 gestrichen.

Begründung

Es besteht kein Anlaß, über die ohnehin geltenden Grundsätze der Amtshilfe hinauszugehen. Insbesondere bestehen rechtspolitische Bedenken gegen die beabsichtigte Ausnahme vom Grundsatz des Steuergeheimnisses. Es erscheint ausreichend, die Bewerber um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung nach ihren Einkommensverhältnissen zu befragen und ihnen Nachweise für ihre Angaben abzufordern.

3. **Zu Nr. 4** (§ 26)

a) Die Überschrift des § 26 erhält folgende Fassung:

„Grundsätze für die öffentliche Förderung"

b) Der Anfang des § 26 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Zur Verwirklichung der in § 1 bestimmten Ziele sollen nach Möglichkeit die öffentlichen Mittel bei der Förderung des Neubaues nach folgenden Grundsätzen eingesetzt werden:"

Begründung

Die bisherige Fassung ließ es zu, die Förderung beweglich zu gestalten, weil sie sich

darauf beschränkte, nur die Grundsätze für die Rangfolge festzulegen. Dies würde nach dem Entwurf künftig nicht mehr der Fall sein, weil jetzt ein absoluter Vorrang festgelegt wird. Es muß aber auf den jeweiligen Bedarf Rücksicht genommen werden, um so mehr, als in § 28 die kinderreichen Familien und in § 28 a besondere Personengruppen mit ihren Wohnbedürfnissen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus ist es an der Zeit, die föderalistischen Grundsätze auch im Zweiten Wohnungsbaugesetz wieder zum Tragen zu bringen. War eine stärkere Einflußnahme des Bundes auf die Wohnungspolitik zur Zeit des Inkrafttretens des Zweiten Wohnungsbaugesetzes noch hinzunehmen, weil der Bund damals erhebliche Mittel für den allgemeinen Wohnungsbau zur Verfügung stellte, so ist dieser Grund wegen der künftig fortfallenden Beteiligung des Bundes nach § 18 weggefallen. Auch aus diesem Grunde muß daher die zwingende Vorschrift in eine lediglich richtungweisende umgewandelt werden.

c) In Absatz 1 Nr. 4 lautet der letzte Teil wie folgt:

„bei denen sichergestellt erscheint, daß durch Selbsthilfe eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 10 vom Hundert der Baukosten erbracht wird."

Begründung

Vereinfachung in der Beurteilung der zu erbringenden Eigenleistung.

d) In den Absätzen 2 und 3 sind die Worte „sind .... einzusetzen" durch die Worte „sollen in der Regel .... eingesetzt werden" zu ersetzen.

Begründung

Vergleiche Begründung zu der Änderung in Absatz 1.

4. **Zu Nr. 6** (§ 28)

a) Der § 28 erhält folgende Überschrift:

„Wohnraumversorgung der Familien mit Kindern"

Begründung

Die Überschrift des § 28 des Regierungsentwurfs ist zu eng. Nach dem Wortlaut des Absatzes 1 a. a. O. haben die „zuständigen obersten Landesbehörden dafür zu sorgen, daß eine ausreichende Zahl von Wohnungen, die für Familien mit Kindern, insbesondere für kinderreiche Familien, geeignet sind, geschaffen und diesen Familien überlassen werden". Die Vorschrift bezieht sich also nicht ausschließlich auf Wohnungen für kinderreiche Familien. Die Überschrift sollte daher entsprechend gefaßt werden.

b) In § 28 Abs. 1 wird am Ende das Wort „überlassen" ersetzt durch das Wort „vorbehalten".

Begründung

Klarstellung.

c) In § 28 wird Absatz 2 gestrichen und der Text des Absatzes 1 nunmehr Fassung des § 28.

Begründung

Zweifellos besteht auch für kinderreiche Familien ein Bedarf an Mietwohnungen und unbestritten soll dieser Bedarf bevorzugt befriedigt werden. Der in § 28 Abs. 2 vorgeschlagene Weg ist aber unrealisierbar und nicht marktkonform und hat in den Ländern, die ähnliche Vorschriften eingeführt hatten, nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt. Besser ist es, den Mietwohnungsbau für kinderreiche Familien durch Hergabe zusätzlicher Mittel mit entsprechender Bindung zu fördern und so Bauherren von Mietwohnungen anzuregen, für diesen Personenkreis ausreichend große Wohnungen zu bauen. Die Bereitstellung solcher zusätzlicher Mittel muß aber den Ländern überlassen bleiben.

5. **Zu Nr. 7** (§ 28 a)

a) In § 28 a Abs. 1 ist nach Buchstabe c ein Buchstabe d einzufügen mit folgender Fassung:

„d) Tuberkulosekranke und Tuberkulosebedrohte,"

und die Buchstabenfolge entsprechend zu ändern.

Begründung

Die Aufnahme der Tuberkulosekranken und Tuberkulosebedrohten in den Kreis der besonderen Personengruppen ist aus dem Gesichtspunkt der Bekämpfung der Tuberkulose sowie der raschen Heilung und der Verhütung einer wiederholten Erkrankung erforderlich.

b) In § 28 a erhält der bisherige Buchstabe e folgende Fassung:

„e) Vertriebene und Deutsche aus der sowjetischen Besatzungszone und dem sowjetisch besetzten Sektor von Berlin,".

Begründung

Die Änderung ist notwendig, weil der Begriff „Deutsche aus der SBZ usw." seit der

letzten Volkszählung als Oberbegriff für den hier in Betracht kommenden Personenkreis Anwendung findet. Andernfalls könnte der Begriff „Flüchtlinge" als auf die nach § 3 BVFG anerkannten Sowjetzonenflüchtlinge beschränkt ausgelegt werden.

c) Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens ist zu prüfen, ob die in § 28 a Abs. 1 Buchstabe d des Regierungsentwurfs genannte Personengruppe nicht näher definiert werden muß.

6. **Zu Nr. 8** (§ 30)

In § 30 erhält Satz 1 folgende Fassung:

„Die für das Wohnungs- und Siedlunsgwesen zuständigen obersten Landesbehörden sollen bei der Verteilung der öffentlichen Mittel auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung Rücksicht nehmen."

Begründung

Seit jeher haben die Länder die öffentlichen Mittel so eingesetzt, daß mit dem Einsatz auch der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen wurde. Sie werden das auch in Zukunft tun. Dazu bedarf es keines ausdrücklichen Gesetzesbefehls. Will man aber diesen Grundsatz zum Ausdruck bringen, dann muß das in einer Form geschehen, die nicht in die Verwaltungshoheit der Länder eingreift und die eine Verzögerung des Einsatzes ausschließt.

7. **Zu Nr. 9** (§ 31)

a) Nr. 9 wird gestrichen.

Begründung

Die bisherige Vorschrift des § 31 hatte insofern noch einen Sinn, als sie zur Sicherstellung des Vorrangs des Baues von Familienheimen, wie dies im bisherigen § 30 geregelt war, beitragen sollte. Die Änderung des § 30 mit dem jetzt vorgeschlagenen Inhalt macht die Vorschrift des § 31 entbehrlich. Sie ist auch sachlich ebenso wie die Vorschrift des § 32 nicht mehr berechtigt, weil im Hinblick auf das Auslaufen der Bundesförderung nach § 18 künftig einer Berichterstattung an den Bundeswohnungsbauminister der Boden entzogen ist. Es muß im übrigen den Ländern überlassen bleiben, dafür zu sorgen, wann und wie sie sich die notwendigen Unterlagen beschaffen.

b) Anstelle der gestrichenen Nr. 9 des Regierungsentwurfs wird eine Nr. 9 mit folgender Fassung eingesetzt:

„9. § 32 wird gestrichen."

Begründung

Vergleiche Begründung zur Streichung des § 31. Darüber hinaus bringt diese Vorschrift eine erhebliche Verwaltungsbeschwernis mit sich, die künftig nicht mehr zu rechtfertigen ist, zumal die Berichterstattung auch für den Bund schon deshalb wertlos ist, weil er neuerdings die Verteilung der Bundesmittel mit einer Verspätung von etwa einem Jahr vornimmt.

8. **Zu Nr. 11** (§ 43)

In § 43 Abs. 2 werden die Worte „für eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen um mindestens 5 vom Hundert" gestrichen.

Begründung

Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen werden in der Regel in Geschoßwohnungen errichtet. Solche Geschoßwohnungen erfordern, wenn sie als Eigentumswohnungen oder Kaufeigentumswohnungen vergeben werden sollen, gegenüber Mietwohnungen gleicher Größe und Ausstattung keinen Mehraufwand. Im Gegensatz zu Familienheimen, bei denen aus dem Objekt heraus höhere Kosten entstehen und daher die Erhöhung des Förderungssatzes berechtigt ist, entfällt dieser Grund bei Eigentumswohnungen. Hinzu kommt, daß es sehr schwierig sein wird, die Erfüllung einer Zusage des Bauherrn, die Wohnungen als Eigentumswohnungen zu verkaufen, zu erzwingen. Es besteht die Gefahr, daß letzten Endes nur Mietwohnungen mit besseren Förderungssätzen gebaut werden, weil der Bauherr, um den erhöhten Förderungsbetrag zu erhalten, eine entsprechende Erklärung bei der Antragstellung abgeben kann, auch wenn er ernsthaft keine Eigentumswohnung bauen will.

9. **Zu Nr. 13** (§ 45)

a) Zu Buchstabe a

In § 45 Abs. 1 Satz 1 ist vor dem Wort „Baudarlehen" einzufügen das Wort „öffentliches".

Begründung

Notwendige Ergänzung.

b) In § 45 Abs. 1 erhält der letzte Satz folgende Fassung:

„Das Familienzusatzdarlehen ist zinslos und zu einem Tilgungssatz von höchstens 2 vom Hundert zu gewähren."

Begründung

Der Änderungsvorschlag entspricht der bisherigen Regelung, die es erlaubte, auch nach

15 Jahren das Familienzusatzdarlehen zu einem Tilgungssatz von nur 1 v. H. an Kinderreiche zu überlassen. Dieses Entgegenkommen wird durch die im Entwurf vorgesehene Fassung ausgeschlossen. Es sollte aber bei dieser Möglichkeit verbleiben. Außerdem würde die unterschiedliche Tilgungsregelung zu Verwaltungserschwernissen führen, weil getrennte Darlehen mit verschiedenen Tilgungsplänen zu bewilligen und getrennte Hypotheken im Grundbuch einzutragen wären.

c) Es wird ein Buchstabe f eingefügt mit folgender Fassung:

‚f) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 eingefügt:

„(6) Der sich aus der Neufassung des Absatzes 1 ergebende Mehrbedarf an Familienzusatzdarlehen wird den Ländern vom Bund neben den in §§ 18 bis 20 genannten Mitteln gesondert bereitgestellt." '

Begründung

So begrüßenswert die Absicht des Bundes ist, die Wohnungsversorgung kinderreicher Familien noch günstiger zu gestalten und dabei Schwerbeschädigte und Kriegerwitwen noch besonders zu berücksichtigen, so führt doch die jetzt vorgeschlagene Regelung zu einem Mehraufwand, der in keinem Verhältnis zu den jetzt und künftig vom Bund für die Wohnungsbauförderung zu erbringenden Leistungen steht. In einer Reihe von Ländern wird schon heute nicht mehr der Bedarf an Familienzusatzdarlehen durch die Bundeszuweisungen für den sozialen Wohnungsbau gedeckt. Das wird künftig in noch erhöhtem Maße der Fall sein. Die vom Bund vorgeschlagene Mehrbelastung würde daher ausschließlich von den Ländern aufzubringen sein. Diese sind aber im Hinblick auf ihre größeren Verpflichtungen für den allgemeinen sozialen Wohnungsbau weitgehend nicht in der Lage, noch weitere Mittel bereitzustellen. Die Regelung müßte dann zwangsläufig zu einer Verkleinerung des Volumens an Familienheimen und Eigentumswohnungen für Kinderreiche führen. Es kann nicht im Sinne einer wirksamen Familienpolitik liegen, nur einige wenige kinderreiche Familien gut zu dotieren, die anderen aber leer ausgehen zu lassen oder aber auf spätere Zeit zu vertrösten. Wenn der Bund aber die Steigerung der Familienzusatzdarlehen in dem vorgesehenen Ausmaß für notwendig hält, so muß er auch die Mittel dafür bereitstellen, und zwar gesondert neben den Haushaltsmitteln für den allgemeinen Wohnungsbau und neben den Rückflüssen, zumal die jetzt beabsichtigte besonders gute Förderung dem begünstigten Personenkreis höheren Anreiz bietet und damit zu einer wesentlichen Steigerung des Bedarfs an öffentlichen Baudarlehen und Familienzusatzdarlehen führen dürfte.

10. **Zu Nr. 14** (§ 48)

In Buchstabe b wird der Absatz 4 des § 48 gestrichen.

Begründung

Die Auskunftsverpflichtung der zuständigen Stellen ist eine Selbstverständlichkeit. Eine solche Regelung gehört nicht in ein Gesetz. In diesem Falle kann eine gesetzliche Regelung nur zur Rechtfertigung von Bevorzugungen führen.

11. **Zu Nr. 17** (§ 54 a)

Nr. 17 wird gestrichen.

Begründung

Es wird nicht verkannt, daß mit der Einfügung des § 54 a ein Weg gesucht wird, das mit der Hergabe der öffentlichen Mittel verfolgte Ziel zu sichern, preisgünstige Kaufeigenheime an den Markt zu bringen und so den Anreiz zum Erwerb eines Kaufeigenheimes zu verstärken. Gleichzeitig soll der Erwerber von Kaufeigenheimen die Gewähr für einen angemessenen Preis haben können. Dieses Ziel wird aber auf dem vorgeschlagenen Weg nicht erreicht.

Zwar kommt der Ersterwerber in den Genuß des gebundenen Preises, ist selbst aber bei einer Weiterveräußerung an diesen Preis nicht gebunden und wird in die Versuchung gebracht, das preisgünstig erworbene Haus zu jedem erzielbaren Preis weiterzuveräußern. Die beabsichtigte Regelung wird daher dem unerwünschten Zwischenhandel Tür und Tor öffnen, zumal es eine praktikable Möglichkeit für die Preisbindung des Weiterverkaufs nicht gibt.

Überdies ist die Regelung nicht marktkonform und berücksichtigt nicht den Umstand, daß künftig bei ausreichendem Angebot von Kaufeigenheimen die Preise ohnehin im Sinne eines Käufermarktes beeinflußt werden. Dazu kommt, daß die vorgesehene Regelung mit Sicherheit nur einen verminderten Anreiz zur Errichtung von Kaufeigenheimen schaffen wird. Die Bauherren werden es sich überlegen, ob sie das Risiko eines Unterpreises möglicherweise nach hinausgezögertem Übereignungsverlangen des Käufers noch eingehen können. Das gilt für den gesamten unternehmerischen Wohnungsbau, insbesondere auch für die gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, die in erster Linie als Ersteller von Kaufeigenheimen auftreten, künftig aber wegen ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum Weiterbau bei einer solchen Regelung nicht mehr in der Lage sein werden, das notwendige

Eigenkapital aufzubringen. Es muß auch darauf aufmerksam gemacht werden, daß die beabsichtigte Regelung die Geschäftsführung von Wohnungsunternehmen zwingt, zum Nachteil ihres Unternehmens zu handeln, ein Tatbestand, der sonst (vgl. § 254 AktienGes, § 81 a GmbHGes, § 146 GenGes) als Untreue bestraft wird.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, daß für gemeinnützige Wohnungsunternehmen schon jetzt die Frage der Kaufpreisgestaltung in § 14 WGGDV geregelt ist. Wenn auch diese Vorschrift in der Praxis gelegentlich zu Schwierigkeiten geführt hat, so ist sie doch nicht mit solchen Mängeln behaftet, daß eine Änderung in dem jetzt vorgesehenen Ausmaß notwendig wäre. Die Neuregelung präjudiziert darüber hinaus in Verbindung mit Artikel V § 1 künftiges Gemeinnützigkeitsrecht, ohne auf die noch zu erarbeitende Gesamtkonzeption für die Änderung Rücksicht zu nehmen.

12. **Zu Nr. 19** (§ 58)

Die vorgesehene Einfügung eines Satzes 3 in Absatz 2 des § 58 wird gestrichen.

Begründung

Folge der Streichung der Nr. 17 (§ 54 a).

13. **Zu Nr. 20** (§ 63 a)

Nr. 20 wird gestrichen.

Begründung

Die in § 63 a vorgesehene listenmäßige Erfassung von Eigenheimbewerbern durch die Bewilligungsstelle wird in der Praxis sehr schnell wertlos werden. Abgesehen davon, daß der Weg vom Bewerber über die Bewilligungsstelle zum Bauherrn, insbesondere in allen Ländern mit zentraler Bewilligungsstelle, lang und umständlich ist, fehlt der Bewilligungsstelle jede Möglichkeit zur Kontrolle dieser Listen. Sie werden schnell unbrauchbar werden, weil eine Abmeldepflicht nicht vorgesehen ist und auch nicht verlangt werden kann. Die der Bewilligungsstelle abverlangte Verwaltungsmehrarbeit ist entbehrlich, da erfahrungsgemäß der Bewerber sich an Ort und Stelle nach einem geeigneten Bauherrn umsieht und so auch schneller zum Zuge kommt.

(Siehe auch vorgeschlagene Streichung des § 48 Abs. 4).

14. **Zu Nr. 21** (§§ 64, 65)

a) Der einleitende Satz der Nr. 21 erhält folgende Fassung:

„§ 64 erhält folgende Fassung:"

b) In § 64 Abs. 1 sind die Worte „so ist die Bewilligung mit der Auflage zu verbinden" zu ersetzen durch die Worte „so soll die Bewilligung mit der Auflage verbunden werden".

Begründung

Es ist kein Grund einzusehen, die bisherige Soll-Vorschrift durch die unabdingbare Ist-Vorschrift zu ersetzen. Diese Änderung behindert nur die Dispositionsmöglichkeit der Länder und wird den Erfordernissen der Praxis nicht gerecht, weil sie verhindert, daß nichtortsgebundene Wohnungsuchende Ein- oder Zweifamilienhäuser mieten können. Ein Zwang zur Auflage muß befürchten lassen, daß diese oft auch von Mietern gewünschte Wohnform in Zukunft nicht mehr errichtet wird.

c) In § 64 wird Absatz 2 gestrichen.

Begründung

Folge der Streichung der Nr. 20 (§ 63 a).

d) In § 64 Abs. 5 erhält Satz 3 folgende Fassung:

„Auf Vereinbarungen mit dem Mieter, die der Auflage entgegenstehen, kann sich der Bauherr nicht berufen."

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

e) § 65 wird gestrichen.

Begründung

Die Eigentumswohnung ist für die breiten Schichten der Bevölkerung (vgl. § 1) nicht immer die geeignete Wohnform. Sie sollte daher mit öffentlichen Mitteln nur dort gefördert werden, wo von vornherein ein Bedarf gegeben ist. Die Schaffung von Eigentumswohnungen bringt dem Bewohner keinen sichtbaren Zuwachs, sondern gibt ihm lediglich ein Vermögensobjekt in die Hand, das ihn mit dem Einsatz seines sonstigen Vermögens bindet. Die Eigentumswohnung als Familienwohnung ist nur dann zu vertreten, wenn das Familienwachstum abgeschlossen ist. Sie kommt also für junge und wachsende Familien nicht in Betracht. Ihr Erwerb stellt überdies das bessere Ziel in Frage, ein Familienheim anstelle einer Geschoßwohnung zu erwerben.

Die Befreiung von der Mitwirkung des Wohnungsunternehmens in der Bewirtschaftung des Hauses wird in der Regel nicht erreicht werden, weil das Wohnungsunternehmen gezwungen ist, die Anteile der nicht eigentumsbereiten Mieter selbst zu übernehmen. Die Verwaltungskosten dieser Teilwirt-

schaftseinheiten werden steigen und letzten Endes gerade die Mieter des Hauses belasten, die keine Eigentumswohnung erwerben wollen oder können.

Auch die Übernehmer werden mit höheren Verwaltungskosten, die bekanntlich schon heute bei 120 DM für eine Eigentumswohnung liegen, und bei älterem Miethausbesitz stärker mit Reparaturaufwendungen belastet. Eine Überführung der hierfür in Rücklagen angesammelten Beträge auf die Eigentümergemeinschaften ist nicht vorgesehen und kann auch nicht vorgesehen werden, weil diese Beträge nicht meßbar sind; man belastet also die neuen Eigentümer mit einem ihnen nicht bekannten Risiko.

Es ist auch nicht bedacht, daß durch die Trennung der Bewohner eines Hauses in Eigentümer und Mieter mit verschiedener Interessenlage und Verhaltensweise der Grund zu ständigem Unfrieden im Hause gelegt wird.

Es steht letzten Endes zu befürchten, daß sorgfältig kalkulierende und auf ihr Ansehen und ihre Zuverlässigkeit bedachte Unternehmen öffentliche Mittel zur Errichtung von Mietwohnungen nicht mehr in Anspruch nehmen werden, weil sie das unabschätzbare Risiko späteren Verkaufs — noch dazu wegen der entsprechenden Anwendbarkeit des § 54 a mit einengenden Kaufpreisvorschriften — scheuen müssen. Diese Vorschrift muß sich nachteilig für die gesamte Wohnungswirtschaft, das Förderungsziel auswirken und benachteiligt gerade den Personenkreis, für den die öffentlichen Mittel in erster Linie gedacht sind.

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Änderung des § 65 ist daher zu streichen.

15. **Zu Nr. 25** (§ 72)

In Buchstabe c erhält in § 72 Abs. 5 das Ende des Satzes 1 folgende Fassung: „ , so kann die Durchschnittsmiete entsprechend erhöht werden."

B e g r ü n d u n g

Klarstellung, daß es für die Erhöhung der Miete einer Erklärung des Vermieters bedarf.

Z u A r t i k e l II

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

16. **Zu § 1**

In § 1 wird ein Absatz 4 eingefügt mit folgendem Wortlaut:

„(4) Vertragliche Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten aus der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel bleiben unberührt."

B e g r ü n d u n g

Der Absatz dient der Klarstellung, da die Bestimmungen des Gesetzes Mindestregelungen enthalten, die besondere oder weitergehende Regelungen, die bei der Gewährung der öffentlichen Mittel mit dem Darlehensschuldner vereinbart wurden, nicht beseitigen. Der Entwurf der Bundesregierung bringt den gleichen Rechtsgrundsatz in § 26 Abs. 1 letzter Satz für den dort geregelten Tatbestand zum Ausdruck. Es erscheint zweckmäßig, ihn statt dessen in § 1 allgemein zu bestimmen.

17. **Zu § 4**

a) In § 4 Abs. 3 werden die Sätze 1 bis 3 wie folgt gefaßt:

„Als Wohnungsuchender gilt das Familienmitglied mit den höchsten Einkünften. Familienmitglieder sind der Wohnungsuchende und die in § 8 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bezeichneten Angehörigen. Für die Ermittlung des Jahreseinkommens ist § 25 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entsprechend anzuwenden; zugrunde zu legen ist das Jahreseinkommen des Kalenderjahres, das der Erteilung der Bescheinigung vorangegangen ist."

B e g r ü n d u n g

Entsprechend der gegebenen Anregung, das Gesetz zur Sicherung von Zweckbestimmungen von Sozialwohnungen vorweg zu verabschieden, wird davon ausgegangen, daß die in Artikel I vorgesehene Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nicht gleichzeitig zur Verabschiedung kommt. Dann muß von der gegenwärtig geltenden Fassung des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ausgegangen werden, insbesondere von den dort vorgesehenen Einkommensgrenzen. Die hier vorgeschlagene Fassung trägt dem Rechnung, übernimmt jedoch die ergänzende Regelung zur Begriffsbestimmung des „Wohnungsuchenden", die für die Neufassung des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vorgesehen ist.

b) In § 4 erhält Absatz 5 folgende Fassung:

„(5) Die zuständige Stelle kann die Erteilung einer nach Absatz 2 Satz 1 beantragten Bescheinigung versagen und sie einem anderen Wohnungsuchenden auf dessen Antrag erteilen, wenn dieser unzureichend untergebracht ist und bei ihm die Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 2 und der Absätze 3 und 4 gegeben sind. Ist der Wohnungsuchende, der eine Bescheinigung nach Absatz 2 Satz 1 beantragt hat, auch unzureichend untergebracht, so darf ihm die Bescheinigung nicht versagt werden, wenn die

Voraussetzungen der Absätze 2 bis 4 gegeben sind."

Begründung

Es erscheint unzweckmäßig, unter den Voraussetzungen des Absatzes 5 (ausreichende Unterbringung des Wunschmieters) die Bescheinigung für fünf vorgeschlagene Wohnungsuchende zu erteilen. Dieses Verfahren hat sich bereits bei der Wohnraumbewirtschaftung nicht bewährt, weil auf diese Weise regelmäßig bestimmte Dringlichkeitsfälle — etwa in der Gruppe der kinderreichen Familien — nicht mit Wohnraum versorgt werden konnten. Sie widerspricht auch dem Prinzip, daß die Bescheinigung nach § 4 stets nur einem Wohnungsuchenden erteilt werden soll, damit die zuständige Stelle die Übersicht behält. Die hier vorgeschlagene Regelung läßt selbstverständlich das Recht des Verfügungsberechtigten unberührt, den Abschluß eines Mietvertrages mit Bewerbern abzulehnen, die ihm untragbar erscheinen.

c) Entschließung

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte in einer Überleitungsvorschrift bestimmt werden, daß Artikel II § 4 Abs. 5 für Wohnungen in denjenigen kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises, in denen im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes die Wohnraumbewirtschaftung bereits aufgehoben ist, nicht gilt, sofern der Antrag auf Baugenehmigung zwischen dem Inkrafttreten der Freistellung von der Wohnraumbewirtschaftung und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes gestellt wurde.

Begründung

Durch § 4 Abs. 5 wird der Vermieter einer strengeren öffentlich-rechtlichen Bindung unterworfen als sie nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht. Dies würde für diejenigen Vermieter, die im Vertrauen auf die relative Verfügungsfreiheit nach dem Wohnungsbindungsgesetz öffentlich geförderte Wohnungen erstellt haben oder zur Zeit erstellen, die erworbene Rechtsposition wesentlich verschlechtern. Ein derartiger Vertrauensbruch muß um so eher vermieden werden, als der Entwurf auch an anderer Stelle, z. B. in Artikel II § 29 (vgl. die Begründung hierzu), eine Verschlechterung der erworbenen Rechtsposition der Mietparteien ausdrücklich ablehnt.

18. **Zu § 5**

In § 5 Abs. 1 erhält Satz 2 folgende Fassung:

„Dies gilt nicht für den Bauherrn eines Eigenheims, einer Kleinsiedlung oder einer Eigentumswohnung, der die Wohnung, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zum Bezug durch ihn vorgesehen war, selbst benutzen will."

Begründung

Die Prüfung der Bezugsberechtigung des Bauherrn eines Eigenheims, einer Kleinsiedlung oder einer Eigentumswohnung für den Bezug einer Wohnung, die bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel zum Bezug durch ihn vorgesehen war, erfolgt bei der Erteilung des Bewilligungsbescheides und bedarf deshalb nicht der Nachprüfung. Der Bezug einer solchen Wohnung durch einen Rechtsnachfolger bedarf jedoch der Überprüfung, weil der Erwerber — etwa im Falle der Veräußerung — zu Personenkreisen gehören kann, die wegen der Höhe ihres Einkommens oder wegen sonstiger Beschränkungen des zugelassenen Personenkreises nicht bezugsberechtigt sind. Der Abänderungsvorschlag beschränkt daher die Befreiung in § 5 Abs. 1 Satz 2 entsprechend.

19. **Zu § 8**

a) In § 8 erhält Absatz 3 folgende Fassung:

„(3) Soweit das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete oder die nach Absatz 4 zulässige Miete übersteigt, ist die Vereinbarung unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an."

Begründung

Nach der von der Bundesregierung vorgesehenen Fassung hat die unerlaubte Überschreitung der Kostenmiete zunächst keine Auswirkungen für das Mietverhältnis. Erst die schriftliche Berufung auf die Kostenmiete bewirkt für die Zukunft eine entsprechende Herabsetzung der vertraglich vereinbarten Miete. Diese, der Bestimmung des § 85 Abs. 2 Zweites Wohnungsbaugesetz nachgebildete Regelung erscheint unzweckmäßig, weil der Vermieter eine solche Erklärung des Mieters regelmäßig mit einer Kündigung der Wohnung beantworten wird (während für die Regelung nach § 85 Abs. 2 der Fortbestand des Mieterschutzes für steuerbegünstigte Wohnungen offenbar Voraussetzung war). Um das Verbot einer Überschreitung der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen wirksam zu machen, bedarf es daher der vorgeschlagenen Regelung, die im übrigen derjenigen entspricht, die die Bundesregierung in § 9 Abs. 4 für Kostenmietüberschreitungen auch ihrerseits vorsieht.

b) In § 8 Abs. 4 werden die Sätze 2 und 3 durch folgende Fassung ersetzt:

„Für eine Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung darf eine Kostenmiete auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht erhoben werden, wenn die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind."

Begründung

Die Änderung berücksichtigt den Umstand, daß nach § 13 Abs. 2 und § 25 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung 1962 die Vergleichsmiete für Eigenheime und Kleinsiedlungen stets galt, wenn die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind. Der „Bestimmung" einer Vergleichsmiete bedurfte es nicht.

20. **Zu §§ 15 und 16**

a) Die in § 15 enthaltenen Bestimmungen werden durch folgende §§ 15 und 16 ersetzt:

‚§ 15

Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert" bei planmäßiger Rückzahlung und bei Kündigung

(1) Eine Wohnung gilt, soweit sich aus den §§ 16, 17 nichts anderes ergibt, als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt werden. Sind neben den als Darlehen gewährten öffentlichen Mitteln Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse aus öffentlichen Mitteln gewährt worden, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Zuschüsse letztmalig gewährt werden, als öffentlich gefördert. Werden die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel auf Grund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder des Darlehensvertrages zurückgezahlt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären.

(2) Sind die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse der in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Art gewährt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahre, in dem die Zuschüsse letztmalig gewährt werden. Wird die Gewährung der Zuschüsse durch die zuständige Stelle wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides vorzeitig eingestellt, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahre, in dem die Zuschüsse planmäßig letztmalig gewährt worden wären.

(3) Sind die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse zur Deckung der Gesamtkosten gewährt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit.

(4) Sind die öffentlichen Mittel einheitlich für mehrere Wohnungen eines Gebäudes gewährt worden, so gelten die Absätze 1 und 2 nur, wenn die für sämtliche Wohnungen des Gebäudes als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden und die für sie als Zuschüsse gewährten öffentlichen Mittel nicht mehr gewährt werden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die öffentlichen Mittel einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude gewährt worden sind; dabei errechnet sich der Anteil der öffentlichen Mittel für das einzelne Gebäude nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnungen des einzelnen Gebäudes zur Gesamtwohnfläche der Wohnungen aller Gebäude.

§ 16

Ende der Eigenschaft bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung

(1) Wird ein öffentliches Baudarlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem das Darlehen zurückgezahlt worden ist, höchstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wäre, als öffentlich gefördert. Sind neben den öffentlichen Baudarlehen Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen, Zinszuschüsse oder Annuitätsdarlehen gewährt worden, so gilt die Wohnung mindestens bis zum Ablauf von fünf Jahren, nachdem diese Darlehen zurückgezahlt und die Zuschüsse letztmalig gewährt wurden, als öffentlich gefördert.

(2) Sind die öffentlichen Mittel nicht als Baudarlehen, sondern als Darlehen der in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Art gewährt worden, so gilt Absatz 1 Satz 1 entsprechend; sind daneben auch Zuschüsse der in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Art gewährt worden, so gilt Absatz 1 Satz 2 entsprechend. Sind öffentliche Mittel lediglich als Zuschüsse der in Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Art gewährt worden und verzichtet der Empfänger auf die weitere Inanspruchnahme

bewilligter Zuschüsse, so gilt die Wohnung bis zum Ablauf von zwei Jahren nach der letztmaligen Gewährung der Zuschüsse als öffentlich gefördert, mindestens jedoch bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit.

(3) Sind die öffentlichen Mittel für Wohnungen in einem Eigenheim, einer Kleinsiedlung oder einem Kaufeigenheim gewährt worden, so gelten die Absätze 1 und 2 sinngemäß, wenn der auf die einzelne Wohnung entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt und der anteilige Zuschußbetrag nicht mehr gewährt wird; der Anteil errechnet sich nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Wohnungen zueinander, sofern nicht der Bewilligung ein anderer Berechnungsmaßstab zugrunde gelegen hat. Satz 1 gilt entsprechend für eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen. Für andere Wohnungen ist § 15 Abs. 4 entsprechend anzuwenden.'

b) § 16 des Regierungsentwurfs wird ersatzlos gestrichen.

Begründung zu a)

In der vorgeschlagenen Fassung wird das Ende der Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung getrennt behandelt

1. für den Fall der planmäßigen Rückzahlung und der Kündigung durch den Darlehensgeber als Folge von Verstößen des Darlehensnehmers (§ 15 des Abänderungsvorschlags);
2. für den Fall der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung durch den Darlehensnehmer (§ 16 des Abänderungsvorschlags).

Diese Aufteilung der verschiedenen Tatbestände und ihrer Rechtsfolgen im einzelnen dient zunächst der besseren Übersicht.

Die vorgeschlagenen Fristen für das Ende der Wirkung der öffentlichen Förderung sind entsprechend dem Umfang der öffentlichen Förderung zeitlich abgestuft.

Die in § 15 Abs. 2 letzter Satz der Regierungsvorlage vorgesehene Regelung, nach der bei freiwilliger Rückzahlung die Wirkung der öffentlichen Förderung bei Beendigung eines laufenden Mietverhältnisses ebenfalls bereits vor Ablauf der normalen Fünfjahresfrist endet, erscheint nicht tragbar, weil dann der Vermieter sich jeweils durch Kündigung des Mieters nach § 565 BGB den Auswirkungen der fünfjährigen Frist entziehen könnte.

Begründung zu b)

Siehe auch Begründung zur Änderung des § 15.

Die in § 16 des Regierungsentwurfs vorgesehene Regelung eines „Freikaufs" erscheint nicht erforderlich und zu starr. Die in der Praxis auftretenden Fälle, bei denen Verfügungsberechtigte eines öffentlich geförderten Mietwohnungsvorhabens ein Besetzungsrecht für eine Wohnung zugunsten von Bewerbern wünschen, die nach der Regelung des § 4 nicht bezugsberechtigt sind, können besser und individueller durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 7 geregelt werden. Es ist nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zulässig, die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Behörde davon abhängig zu machen, daß der Verfügungsberechtigte einen Ausgleichsbetrag zahlt. Eine Bestimmung dieses Ausgleichsbetrages erfolgt zweckmäßiger variabel durch eine Verwaltungsregelung des Fachministers als starr durch das Gesetz. Dadurch werden auch Einzelregelungen für eine Wohnung ohne Rückzahlung des gesamten anteiligen Darlehens weiterhin in Härtefällen möglich.

21. **Zu § 17**

Der letzte Halbsatz („, mindestens jedoch bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit") ist zu streichen.

Begründung

Nach den allgemeinen Grundsätzen des Zwangsversteigerungsrechts erlöschen mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung grundsätzlich alle an dem Grundstück bestehenden Rechte. Die Einschränkung dieses Grundsatzes in dem letzten Halbsatz in § 17 erscheint nicht erforderlich, wenn der öffentliche Darlehensgeber das Grundstück weder selbst ersteigern will, noch vorher mit dem Ersteher eine Einigung über den Fortbestand des öffentlichen Darlehens und der Hypothekenrechte trifft.

22. **Zu § 18**

In § 18 sind nach dem Bezugshinweis „§ 15" die Worte „Absatz 2 bis 5" zu streichen.

Begründung

Folge der vorgeschlagenen Änderung zu § 15 und der Streichung des § 16 Regierungsentwurf.

23. **Zu § 21**

§ 21 erhält folgende Fassung:

„§ 21

Untermietverhältnisse

Die Vorschriften der §§ 4, 7, 8 bis 11 gelten auch, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung untervermietet oder wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung des Verfügungsberechtigten von diesem vermietet wird."

Begründung

Die Übernahme der Kostenmietevorschriften bei der Untervermietung einzelner unmöblierter Räume einer öffentlich geförderten Wohnung erscheint nach den in der Geltungszeit des Preisrechts gewonnenen Erfahrungen wenig sinnvoll. Dagegen erscheint es erforderlich und genügend, bei der Untervermietung zumindest des größeren Teils einer öffentlich geförderten Wohnung sowohl die Belegungsvorschriften wie die Kostenmietevorschriften zur Anwendung zu bringen, damit Umgehungen des Gesetzes vermieden werden.

24. **Zu § 25 Abs. 2**

In § 25 Abs. 2 Satz 2 sind die Worte „verjährt in drei Jahren" zu ersetzen durch die Worte „verjährt in einem Jahr".

Begründung

Nach § 14 OWiG beträgt die Verjährungsfrist nur 6 Monate. Eine Verjährungsfrist von 3 Jahren erscheint zu lang; eine Verlängerung auf ein Jahr an Stelle der regelmäßigen Verjährungsfrist von 6 Monaten ist ausreichend.

25. **Zu § 26**

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Für die Zeit, während der der Verfügungsberechtigte schuldhaft gegen die Vorschriften der §§ 4, 5, 8 Abs. 1 oder 4, §§ 9, 21 oder 28 verstößt, kann der Gläubiger verlangen, daß neben den aus der Gewährung öffentlicher Baudarlehen bestehenden Zinsverpflichtungen zusätzliche Leistungen bis zur Höhe von jährlich 5 vom Hundert des ursprünglichen Darlehensbetrages entrichtet werden."

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Öffentliche Baudarlehen und andere öffentliche Darlehen kann der Gläubiger bei einem solchen Verstoß fristlos kündigen."

c) Der bisherige Absatz 2 wird nunmehr Absatz 3.

d) Es wird ein Absatz 4 eingefügt mit folgender Fassung:

„(4) Die Befugnisse nach den Absätzen 1 bis 3 sollen nicht geltend gemacht werden, wenn die Geltendmachung unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Einzelfalles, namentlich der Bedeutung des Verstoßes, unbillig sein würde."

Begründung

Zu Absatz 1

Der Abänderungsvorschlag sieht spezielle rechtliche Sanktionen bei allen wesentlichen Gesetzesverstößen vor. Eine solche Ausdehnung ist insbesondere bei der im Regierungsentwurf vorgesehenen Begrenzung der Ordnungswidrigkeiten zwingend erforderlich, um bei Gesetzesverstößen wirksam vorgehen zu können.

Zu Absatz 2

Ein Kündigungsrecht muß folgerichtig dem Gläubiger nicht nur bei der Gewährung von Baudarlehen, sondern auch bei der Gewährung anderer öffentlicher Darlehen, entsprechend dem System der öffentlichen Wohnungsbauförderung gewährt werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 entspricht dem bisherigen Absatz 2.

Zu Absatz 4

Satz 1 entspricht Absatz 3 Satz 1 des Regierungsentwurfs; Satz 2 in Absatz 3 des Regierungsentwurfs kann entfallen, weil an sich die Nichtausübung der Darlehensrechte dem Gläubiger freisteht. Die Aufnahme der Bestimmung in den Gesetzestexten kann aber zur Folge haben, daß ein Verzicht auf die Geltendmachung des Kündigungsrechts und des Widerrufs nur für den im Gesetz angeführten Tatbestand als zulässig betrachtet wird, nicht dagegen in sonstigen Härtefällen. Die Streichung dieses Satzes beseitigt diese Unklarheiten.

26. **Zu § 28**

§ 28 erhält folgende Fassung:

„§ 28

Überleitungsvorschrift für die Erhebung der Kostenmiete

(1) Wohnungen deren Vermietung infolge Preisfreigabe nach §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes nicht mehr den Preisvorschriften unterliegen, dürfen nur gegen ein Entgelt zum Gebrauch überlassen werden, das die vor der Freigabe preislich zulässige Miete nicht übersteigt. Für diese Wohnungen darf das nach § 8 zulässige Entgelt erst gefordert werden, nachdem es von der zuständigen Stelle zugelassen worden ist.

(2) Für öffentlich geförderte Wohnungen sind in einer zur Errechnung der Kostenmiete aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung nur die Gesamtkosten zu übernehmen, die in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde liegenden Berechnung enthalten waren oder die in der Schlußabrechnung oder sonst von der Bewilligungsstelle anerkannt worden sind. Kosten für Wertverbesserungen dürfen den Gesamtkosten nur in sinngemäßer Anwendung der Regelungen in § 18 der Neubaumietenverordnung 1962 vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753) hinzugerechnet werden.

(3) Sind die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt worden und hat der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger der Bewilligungsstelle gegenüber vor der Preisfreigabe auf einen Ansatz für laufende

Aufwendungen, insbesondere auf einen Ansatz von Zinsen für die Eigenleistung, ganz oder teilweise verzichtet, so ist er bei der Berechnung der Kostenmiete nicht an diesen Verzicht gebunden. In anderen Fällen bleibt ein Verzicht auf einen Ansatz für laufende Aufwendungen wirksam; jedoch kann die zuständige Stelle einen höheren Ansatz anerkennen, wenn das Beibehalten des bisherigen Ansatzes unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig wäre. Satz 2 gilt auch, wenn auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die Kostenmiete nach dessen § 72 zugelassen ist.

(4) Erhöhen sich die laufenden Aufwendungen nach der Preisfreigabe infolge von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so ist die nunmehr sich ergebende Miete zulässig, wenn die für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit zulässige Durchschnitts- oder Einzelmiete von der Bewilligungsstelle festgesetzt oder genehmigt war oder es einer Feststellung oder Genehmigung der Miete durch die bewilligende Stelle nach den Preisvorschriften nicht bedurfte."

Begründung

Zu Absatz 1

Entsprechend der Regelung in § 3 des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen wird vorgeschlagen, daß bei Mietpreisfreigabe zunächst die bisher preisrechtlich zulässige Miete wirksam bleibt und die Erhebung einer Kostenmiete erst nach Zulassung durch die zuständige Stelle zulässig ist. Dieses Verfahren hat sich insoweit in der Praxis des Bindungsgesetzes bewährt. Dagegen erscheint nach eingehender fachlicher Überprüfung die von der Bundesregierung vorgesehene Regelung nicht zweckmäßig, weil für den Mieter nicht übersehbar ist, ob die von ihm geforderte Mietenerhöhung die Kostenmiete nach § 8 erreicht oder um 30 Pfennig überschreitet. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß insbesondere für die Wohnungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes eine Kostenmiete nicht galt. Die an sich wünschenswerte einfachere Regelung von Bagatellerhöhungen wird also auch bei dem Vorschlag der Bundesregierung nicht erreicht. Die Ermittlung einer Kostenmiete in jedem Fall, in der sie für die Zukunft Geltung haben soll, durch die zuständige Stelle ist aber nach den beim Bindungsgesetz gemachten Erfahrungen schnell und ohne besondere Schwierigkeiten durchführbar. Eine Beschränkung der Übergangsregelung des Absatzes 1, wie sie in Absatz 2 des Regierungsentwurfs vorgesehen ist, würde zur Folge haben, daß dann nach Ablauf von 3 Jahren seit Mietpreisfreigabe doch die Ermittlung der Kostenmiete gemäß § 8 durch die zuständige Stelle erfolgen müßte. Auch insoweit erscheint die hier vorgeschlagene Regelung verwaltungsmäßig und für die beteiligten Parteien des Mietverhältnisses zweckmäßiger.

Zu Absatz 2

Die in Absatz 2 Satz 1 getroffene Regelung entspricht der Grundsatzregelung in § 7 Abs. 2 des Bindungsgesetzes und ist für die nach den Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderten Wohnungen auch in § 4 und § 4 a der II. BVO ausgesprochen. Die Aufnahme dieser Regelung in das Gesetz ist erforderlich, um insbesondere für die Wohnungen, die nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz gefördert waren, den Anschluß an die Regelungen der II. BVO zu ermöglichen.

Zu Absatz 3

Die bisherigen Erfahrungen mit § 3 des Bindungsgesetzes haben ergeben, daß der Wegfall von Verzichterklärungen auf Anwendungen, insbesondere auf einen Verzicht der Eigenkapitalverzinsung, für die nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz geförderten Wohnungen gerechtfertigt ist. Dagegen hat die gleiche Regelung für die unter der Herrschaft des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erstellten Wohnungen zu groben Unbilligkeiten und nicht gerechtfertigten Mietsteigerungen geführt. Ein solcher Verzicht auf einen Aufwendungsansatz ist von den Bauherren vorgenommen worden, um dadurch die Vorteile der öffentlich geförderten Wohnungen zu erhalten. Zur Erlangung dieser Vorteile haben sie einen solchen Aufwendungsverzicht erklärt, um die nach den Förderungsbestimmungen festgelegten Miethöchstsätze nicht zu überschreiten. Im Vertrauen auf diesen Verzicht haben die Mieter entsprechend der sich demnach ergebenden Genehmigung bei der Schlußabrechnung die Wohnung bezogen.

Der nach der Fassung des § 3 Abs. 1 Satz 3 eintretende Wegfall solcher Verzichtserklärungen bei Mietpreisfreigabe führte zu einer Erhöhung der bei der Schlußabrechnung ermittelten Kostenmiete, vielfach um mehr als 25 %, obwohl die Errechnung der Kostenmiete nach § 72 Abs. 2 bzw. Abs. 5 erst vor kurzer Zeit erfolgt war. Infolgedessen erscheint die in Absatz 3 vorgeschlagene Fassung billig, die dem Prinzip des § 4 a Abs. 1 Ziff. 4 der II. BVO und den Grundsätzen des bürgerlichen Rechts bei einer „Veränderung der Geschäftsgrundlage" entspricht.

Zu Absatz 4

Die Regelung in Absatz 4 stellt zunächst klar, daß die unzweckmäßige Regelung des § 3 Abs. 4 keine Geltung mehr hat. Sie ist für die erbetene vorgezogene Verabschiedung des „Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmungen von Sozialwohnungen" erforderlich, weil § 72 Abs. 5 Zweites Wohnungsbaugesetz in der zur Zeit geltenden Fassung nur eine preisrechtliche Regelung enthält und infolgedessen eine Regelung

für zulässige Mietenerhöhungen nach Preisfreigabe insoweit fehlt.

27. **Zu § 29**

a) In Absatz 2 erhält Satz 1 folgende Fassung:

„Sind in den in Absatz 1 bezeichneten kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises die für eine Wohnung bewilligten öffentlichen Mittel vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig zurückgezahlt oder letztmalig in Anspruch genommen worden, so gilt die Wohnung bis zur Mietpreisfreigabe als öffentlich gefördert."

b) In Absatz 2 wird Satz 2 gestrichen.

Begründung

Die Begrenzung der Verpflichtungen aus der öffentlichen Förderung auf den Zeitpunkt der Mietpreisfreigabe erscheint bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung gerechtfertigt. Dagegen ist eine gleiche Entlassung aus den Verpflichtungen nicht gerechtfertigt, wenn infolge von Darlehensverstößen die Rückzahlung auf Grund einer Kündigung des Darlehensgebers erfolgte. Die Bezugnahme auf die Regelung in § 41 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und § 71 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist bei der vorgeschlagenen vorweggenommenen Verabschiedung dieses Gesetzes nicht erforderlich, weil dann eine Aufhebung dieser Bestimmungen entsprechend der in Artikel I vorgesehenen Regelung nicht erfolgt ist.

28. **Zu § 32**

In § 32 wird Absatz 2 gestrichen und dementsprechend die Fassung des bisherigen Absatzes 1 nunmehr Fassung des § 32.

Begründung

Bei der vorgeschlagenen Neufassung des § 15 erübrigt sich die Regelung in Absatz 2.

29. **Nach § 32**

Nach § 32 wird ein neuer § 32 a eingefügt mit folgender Fassung:

„§ 32 a

Aufhebung des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen

Das Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 402) wird aufgehoben."

Begründung

Bei der in Vorschlag gebrachten Vorwegverabschiedung dieses Gesetzes muß die Aufhebung des Gesetzes über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen (vgl. Artikel V § 3 der Regierungsvorlage) an dieser Stelle geregelt werden.

Zu Artikel III

Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

30. **Zu Nr. 3**

In § 38 Abs. 1 werden die Sätze 2 und 3 durch folgende Sätze 2 bis 4 ersetzt:

„Diese Grenze erhöht sich für jeden zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden, von ihm unterhaltenen Angehörigen um je 2400 Deutsche Mark. Für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Grenze um weitere 2400 Deutsche Mark. Als Wohnungsuchender gilt das Familienmitglied mit den höchsten Einkünften."

Begründung

Vergleiche Änderung zu Artikel I Nr. 3 (§ 25 Abs. 1).

Zu Artikel IV

Geltung im Saarland

31. **Zu § 2 Nr. 1**

a) In Nr. 1 erhält § 14 Abs. 1 folgende Fassung:

„(1) Mit öffentlichen Mitteln ist in der Regel der soziale Wohnungsbau zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, deren Jahreseinkommen den Betrag von 9000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Diese Grenze erhöht sich für jeden zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden, von ihm unterhaltenen Angehörigen um 2400 Deutsche Mark. Für Schwerbeschädigte und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Grenze um weitere 2400 Deutsche Mark. Als Wohnungsuchender gilt das Familienmitglied mit den höchsten Einkünften."

b) In § 14 wird Absatz 5 gestrichen.

32. **Zu § 2 Nr. 2**

a) § 15 erhält folgende Überschrift:

„Grundsätze für die öffentliche Förderung"

b) In § 15 Abs. 1 Einleitung werden die Worte „in folgender Weise einzusetzen" ersetzt durch die Worte „nach folgenden Grundsätzen zu bewilligen".

c) In § 15 Abs. 1 Buchstabe c lautet der Schlußteil wie folgt:

„bei denen sichergestellt erscheint, daß durch Selbsthilfe eine eigene Leistung in Höhe von mindestens 10 vom Hundert der Baukosten erbracht wird."

33. **Zu § 2 Nr. 4**

a) In § 16 a wird die Überschrift geändert in „Wohnraumversorgung der Familien mit Kindern".

b) In § 16 a wird in Absatz 1 am Ende das Wort „überlassen" ersetzt durch das Wort „vorbehalten".

c) In § 16 b ist in Absatz 1 hinter dem Buchstaben c ein Buchstabe d einzufügen mit folgendem Wortlaut:

„d) Tuberkulosekranke und Tuberkulosebedrohte,".

Die Buchstabenfolge ist entsprechend zu ändern.

d) Der bisherige Buchstabe e (künftig f) ist wie folgt zu fassen:

„f) Vertriebene und Deutsche aus der sowjetischen Besatzungszone oder dem sowjetisch besetzten Sektor von Berlin,".

34. **Zu § 2 Nr. 5 Buchstabe b**

In Buchstabe b ist Absatz 3 des § 17 zu streichen.

35. **Zu § 2 nach Nr. 5**

Nach Nr. 5 wird eine Nr. 5 a eingefügt mit folgendem Wortlaut:

„5a. § 19 wird gestrichen."

36. **Zu § 2 Nr. 6**

In § 25 Abs. 2 werden die Worte „für eigengenutzte Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen um mindestens 5 vom Hundert" gestrichen.

37. **Zu § 2 Nr. 8 Buchstabe a**

a) In Buchstabe a erhält der § 27 Abs. 1 letzter Satz folgende Fassung:

„Das Familienzusatzdarlehen ist zinslos und zu einem Tilgungssatz von höchstens 2 vom Hundert zu gewähren."

b) Nach Buchstabe e ist ein neuer Buchstabe f einzufügen mit folgender Fassung:

‚f) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Der sich aus der Neufassung des Absatzes 1 ergebende Mehrbedarf an Familienzusatzdarlehen wird den Ländern vom Bund neben den in §§ 18 bis 20 genannten Mitteln gesondert bereitgestellt." '

38. **Zu § 2 Nr. 9**

Nr. 9 wird gestrichen.

39. **Zu § 2 Nr. 10**

Nr. 10 wird gestrichen.

Begründung zu den Änderungen des Artikels IV

Die Neuformulierung des Artikels IV ist eine Folge der Änderungen zu Artikel I, da im Saarland anstelle des Zweiten Wohnungsbaugesetzes das Wohnungsbaugesetz für das Saarland gilt.

Zu Artikel V

Schlußvorschriften

40. **Zu § 1**

§ 1 wird gestrichen.

Begründung

Der Zwang zur Streichung dieser Vorschrift ergibt sich schon aus dem Wegfall der Nr. 17 in Artikel I (§ 54 a).

Aber auch wenn § 54 a bestehen bleiben sollte, muß diese Vorschrift gestrichen werden. Denn die Frage, ob und inwieweit die Kaufpreisregelung des § 54 a für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen schlechthin zu gelten hat, ist nicht eine Sache dieses Gesetzes, sondern eine Frage, die allein bei einer Neuregelung des Gemeinnützigkeitsrechts entschieden werden sollte.

41. **Zu § 3**

§ 3 wird gestrichen.

Begründung

Folge der Eingliederung dieser Bestimmung in Artikel II als § 32 a.

42. Der Bundesrat hat folgende Entschließungen gefaßt:

I.

Mit der Bundesregierung ist der Bundesrat der Auffassung, daß das Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen — Artikel VIII des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales

Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) — einer Änderung bedarf. Insbesondere müssen die Vorschriften über die Erfassung und Überlassung der öffentlich geförderten Wohnungen, die Mietpreisgestaltung, die Kontrollmöglichkeiten und die Sanktionen wesentlich verbessert werden.

Der Bundesrat begrüßt daher die dahin gehenden Vorschläge im „Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen" — Artikel II der Vorlage —, ist aber der Meinung, daß sie im Hinblick auf die Unvollkommenheit der bisherigen Bestimmungen einerseits, die ständig wachsende Zahl der sogenannten „weißen Kreise" andererseits vordringlich sind und unter Befreiung von allen anderen Vorschlägen der Vorlage vorweg als selbständiges Gesetz verabschiedet werden sollten.

Die Änderungen der beiden Wohnungsbaugesetze bedürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung und der mit ihnen verbundenen Probleme sorgfältiger, zeitraubender Überlegungen des Gesetzgebers, sind nicht so eilig und können in einem zweiten Gesetz nachgeschoben werden.

II.

Die Bundesregierung wird gebeten zu prüfen, ob nicht aus finanziellen und sozialpolitischen Erwägungen durch ein entsprechend gestaltetes Kündigungsrecht oder durch eine geeignete Mietregelung die Mieter, die aus den Grenzen des mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaues herausgewachsen sind, entweder zu einem Wohnungswechsel oder aber zur Zahlung einer höheren Miete veranlaßt werden können. Dabei sollte erwogen werden, daß die aus der eventuellen Mieterhöhung anfallenden Beträge dem Staat zufließen und zweckgebunden dem Wohnungsbau wieder zugeführt werden.

Anlage 3

Stellungnahme der Bundesregierung

Zu Artikel I

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

A. Zu den Änderungsvorschlägen des Bundesrates zu Artikel I wird allgemein folgendes bemerkt:

Ein Teil der vorgeschlagenen Änderungen wird damit begründet, daß der Bund in einem Zeitpunkt, in dem sich seine finanzielle Beteiligung an der Förderung des allgemeinen sozialen Wohnungsbaues auf Grund der sog. Degression von Jahr zu Jahr verringere und demnächst ganz aufhöre, nicht mehr auf die Bestimmung der Art und Weise der Wohnungsbauförderung durch die Länder Einfluß nehmen dürfe; es sei nunmehr an der Zeit, „die föderalistischen Grundsätze auch im Zweiten Wohnungsbaugesetz wieder zum Tragen zu bringen" (vgl. Begründung zu Nr. 4 — § 26).

Die in dieser Argumentation zum Ausdruck kommende Auffassung geht von unzutreffenden Voraussetzungen aus. Bei den in dem Entwurf vorgesehenen Änderungen des II. WoBauG geht es nicht darum, die Länder bei der Gesetzesdurchführung in ihren Befugnissen einzuschränken und die föderalistischen Grundsätze der Verfassung außer Kraft zu setzen. Vielmehr steht dem Bund nach Artikel 74 Nr. 18 des Grundgesetzes die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz auf dem Gebiet des Wohnungs- und Siedlungswesens zu. Von dieser Kompetenz macht der Bund mit dem vorliegenden Gesetzentwurf Gebrauch und legt in diesem Rahmen fest, in welcher Weise der Wohnungsbau, insbesondere der soziale Wohnungsbau, künftig weiter gefördert werden soll. Da der Bund nach dem Grundgesetz befugt ist, gesetzliche Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues zu treffen und diese im einzelnen zu regeln, ist er auch berechtigt zu bestimmen, mit welcher Zielsetzung und in welcher Weise der Wohnungsbau von den das Gesetz vollziehenden Ländern zu fördern ist und wie sie die insgesamt bereitgestellten Förderungsmittel einzusetzen haben. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ist nach dem Grundgesetz nicht gekoppelt mit einer Verpflichtung, sich in einer bestimmten Höhe finanziell an der Wohnungsbauförderung zu beteiligen oder überhaupt finanzielle Mittel dafür bereitzustellen. Der Bund hat jedoch ungeachtet dessen von Anbeginn an erhebliche finanzielle Beiträge für die Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt und die Höhe der jährlich für den allgemeinen sozialen Wohnungsbau bereitzustellenden Haushaltsmittel sogar gesetzlich festgelegt. Aus der hierbei bestimmten jährlichen Degression der Bundesbeteiligung — die nur einen Teil der vom Bund insgesamt bereitgestellten Wohnungsbauförderungsmittel betrifft — kann sonach nicht die Folgerung gezogen werden, daß damit die Gesetzgebungskompetenz des Bundes mehr und mehr entfalle. Die mit dem Gesetzentwurf beabsichtigten Änderungen des II. WoBauG verstoßen ebensowenig wie seine geltenden Vorschriften gegen die föderalistischen Grundsätze.

B. Zu den einzelnen Vorschlägen:

1. **Zu Nr. 1** (§ 19)

   Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

   Der Umstand, daß die Länder das Risiko aus der öffentlichen Förderung tragen, ergibt sich aus der Tatsache, daß die Entscheidung über die Förderung der einzelnen Bauvorhaben in der Hand der Länder liegt und der Bund sich durch die Bereitstellung von Mitteln lediglich an der Gesamtförderung des sozialen Wohnungsbaues beteiligt. Von einem ins Gewicht fallenden Risiko kann im Hinblick auf die wirtschaftlichen Verhältnisse in der Bundesrepublik wohl nicht gesprochen werden. Das Verlangen der Länder, die eingehenden Tilgungsbeträge einschließlich außerplanmäßiger Tilgungsleistungen, soweit sie anteilig auf die Bundesmittel entfallen, nicht abführen zu brauchen, kann daher nicht anerkannt werden; es ist auch unbillig und haushaltsrechtlich bedenklich. Die anteilige Tilgung der Bundesdarlehen ist im übrigen bereits mit einigen Ländern in Verwaltungsvereinbarungen festgelegt. Die durch die LAG-Gesetzgebung geregelten Tilgungsverpflichtungen der Länder bezüglich der Wohnraumhilfemittel müssen in diesem Zusammenhang außer Betracht bleiben.

2. **Zu Nr. 3** (§ 25)

   Dem Vorschlag zu a) wird nicht zugestimmt, soweit er die Erhöhung der Zuschlagsbeträge auf 2400 DM vorsieht.

   Eine Erhöhung der Einkommensgrenze wäre im Hinblick auf die allgemeine Einkommensentwicklung zwar für die dadurch begünstigten Personen vorteilhaft. Die Ausweitung des Kreises der Wohnberechtigten wirkt sich aber erfahrungsgemäß häufig gerade zum Nachteil derjenigen Wohnungsuchenden aus, die finanziell weniger leistungsfähig sind; diese sollen jedoch in Zukunft in erster Linie mit Sozialwohnungen versorgt werden. Die Zahl der noch nicht erledigten Förderungsanträge läßt auch erkennen, daß die gegenwärtige Abgrenzung des begünstigten Personenkreises noch nicht als zu eng anzusehen ist.

   Im übrigen wird dem Vorschlag zu a) sowie dem Vorschlag zu b) zugestimmt.

3. **Zu Nr. 4** (§ 26)

Den Vorschlägen zu a), b) und d) kann nicht zugestimmt werden. Die vorgeschlagenen Änderungen würden dem angestrebten Zweck der Novellierung, den grundsätzlichen Vorrang der eigentumsbildenden Maßnahmen bei der Förderung mit öffentlichen Mitteln eindeutig sicherzustellen, zuwiderlaufen. Die Vorschriften über die Vorränge, die bisher schon zwingenden Charakters sind (§§ 26, 30 II. WoBauG), entsprechen auch ihrem Inhalt nach der unveränderten Zielsetzung der Wohnungsbauförderung in § 1 Abs. 2, die Wohnungsnot zu beseitigen und zugleich breiten Volksschichten zu Eigentum an Grund und Boden zu verhelfen. Die gesetzliche Festlegung der Förderungsrangfolgen liegt im übrigen im Rahmen der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Die Bundesgesetzgebung schafft einheitliches Recht für die gesamte Bundesrepublik. Von einer Ausschaltung der föderalistischen Grundsätze der Verfassung kann hierbei keine Rede sein. Im übrigen wird hinsichtlich der aus der Degression der Bundesmittel gezogenen Schlußfolgerungen auf die Vorbemerkung Bezug genommen.

Dem Vorschlag zu c) wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß es statt „bei denen sichergestellt erscheint" besser lauten sollte „bei denen es gesichert erscheint".

4. **Zu Nr. 6** (§ 28)

Dem Vorschlag zu a) wird zugestimmt.

Die Vorschläge zu b) und c) können nicht gebilligt werden. Die Vorschrift des Absatzes 2, die sich an die Bewilligungsstellen wendet, enthält die Konkretisierung der in Absatz 1 festgelegten allgemeinen Verpflichtung der obersten Landesbehörden, für eine ausreichende Unterbringung der Familien mit Kindern zu sorgen. Durch den bei der Mittelbewilligung ausgesprochenen Vorbehalt soll gerade gewährleistet werden, daß die für die kinderreichen Familien errichteten Wohnungen auch bei einer späteren Neuvermietung diesen Familien wirklich überlassen werden (vgl. Artikel II § 4 Abs. 4 des Gesetzentwurfs). Auf diese Vorbehaltsregelung, die im übrigen die Hergabe zusätzlicher Mittel an die Bauherren mit entsprechender Bindung nicht ausschließt, kann daher nicht verzichtet werden. Um jedoch eine elastischere Handhabung zu ermöglichen, ist die Bundesregierung damit einverstanden, daß in Absatz 2 vor den Worten „davon abhängig zu machen" die Worte „soweit wie möglich" eingefügt werden.

5. **Zu Nr. 7** (§ 28 a)

Den Vorschlägen wird zugestimmt.

Die Frage einer näheren Definition der „alleinstehenden Frauen" wird die Bundesregierung im Verlaufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens prüfen.

6. **Zu Nr. 8** (§ 30)

Dem Änderungsvorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Vorschrift, daß die Mittelverteilung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu erfolgen hat, greift nicht in die Verwaltungshoheit der Länder ein und führt auch nicht zu einer Verzögerung des Mitteleinsatzes.

7. **Zu Nr. 9** (§§ 31, 32)

Dem Vorschlag zu a), die Neufassung des § 31 zu streichen, wird nicht zugestimmt.

Die Notwendigkeit der redaktionellen Neufassung dieser Vorschrift ergibt sich aus Satz 2 des neugefaßten § 30, der die Berücksichtigung der unerledigten Förderungsanträge für Familienheime usw. betrifft. § 31 ist daher insoweit nicht entbehrlich.

Der vom Bundesrat abweichend von der Regierungsvorlage geforderten Streichung des § 32 (Berichterstattung an den Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung) kann nicht zugestimmt werden. Die jährlich zu erstattenden Länderberichte über die Durchführung des § 30 sind namentlich wegen des Überblicks über die unerledigten Förderungsanträge von Bedeutung. Das Verfahren hat sich gut eingespielt; zu Änderungen besteht keine Veranlassung. Die Berichte bilden im übrigen die Grundlage für den Gesamtbericht, den der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung nach Absatz 2 zu erstatten hat.

8. **Zu Nr. 11** (§ 43)

Dem Streichungsvorschlag kann nicht zugestimmt werden.

Die mit dem Entwurf beabsichtigte Verbesserung der Förderungsmöglichkeiten für Eigentumswohnungen geht von der Erkenntnis aus, daß das Streben nach eigenem Grund und Boden nicht in allen Fällen durch den Bau von Eigenheimen verwirklicht werden kann. Der Bau von Eigentumswohnungen gewinnt daher — namentlich in den größeren Städten — zunehmend an Bedeutung. Erfahrungsgemäß werden aber an Eigentumswohnungen auch im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues höhere Ansprüche hinsichtlich Lage und Ausstattung als bei Mietwohnungen gestellt. Den damit im allgemeinen verbundenen Mehrkosten sollte deshalb durch Erhöhung der durchschnittlichen Förderungssätze um 5 v. H. Rechnung getragen werden. Der Gefahr eines Mißbrauchs, der auch bei Förderung von Kaufeigenheimen nie ganz auszuschließen ist, kann durch entsprechende Sicherungen bei der Bewilligung der Mittel für Kaufeigentumswohnungen vorgebeugt werden.

9. **Zu Nr. 13** (§ 45)

Der Vorschlag zu a) wird aufgenommen.

Dem Vorschlag zu b) kann nicht zugestimmt werden, da die niedrigere Tilgung des Familienzusatzdarlehens während der ersten 15 Jahre generell erwünscht erscheint. Um in den Fällen eine Verschlechterung zu vermeiden, in denen bereits ein Tilgungssatz von nur 1 v. H. für die gesamte Laufzeit des Familienzusatzdarlehens vereinbart ist, wird jedoch vorgeschlagen, in der Fassung des Regierungsentwurfs hinter dem Wort „danach" das Wort „höchstens" einzufügen.

Dem Vorschlag zu c) kann nicht gefolgt werden. Die Familienzusatzdarlehen bilden wie bisher einen Teil der Gesamtförderung des Bauvorhabens mit öffentlichen Mitteln; die Mittel dafür sind aus den allgemeinen Wohnungsbauförderungsmitteln zu entnehmen, die die Länder unter Einbeziehung der vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel jeweils bereitstellen. Durch die Erhöhung der Sätze für das Familienzusatzdarlehen soll entsprechend der Zielsetzung des Gesetzentwurfs die Möglichkeit, den kinderreichen Familien zu einem Eigenheim zu verhelfen, verbessert werden. Der dadurch entstehende finanzielle Mehrbedarf muß daher aus den Förderungsmitteln des Landes entnommen werden.

10. **Zu Nr. 14** (§ 48)

Dem Streichungsvorschlag wird nicht zugestimmt.

Auf die gesetzliche Bestimmung der Möglichkeit, den Interessenten für Kaufeigenheime auf Verlangen die Bauträger derartiger Bauvorhaben namhaft zu machen, sollte nicht verzichtet werden. Ob die zuständige Stelle ohne eine entsprechende gesetzliche Vorschrift zur Auskunftserteilung verpflichtet ist, erscheint immerhin zweifelhaft.

11. **Zu Nr. 17** (§ 54 a)

Dem Vorschlag, § 54 a zu streichen, kann nicht zugestimmt werden.

Nach Auffassung des Bundesrates wird das mit der Neuregelung des angemessenen Kaufpreises angestrebte Ziel auf dem vorgeschlagenen Wege nicht erreicht. Der Bundesrat weist aber seinerseits keinen anderen Weg, er hält vielmehr an der bisherigen Handhabung — Zulassung des Wiederbeschaffungswertes gemäß der Regelung in § 14 WGGDV für gemeinnützige Wohnungsunternehmen — trotz der von ihm zugegebenen „Schwierigkeiten" fest. Diese Regelung hat jedoch in der Praxis zu Ergebnissen geführt, die nicht mehr hingenommen werden können, da sie dem Bauherrn einen im Vergleich zu dem eingesetzten Eigenkapital ungerechtfertigt hohen Veräußerungsgewinn ermöglicht. Bei den Kaufeigenheimen, die zum Zwecke der privaten Eigentumsbildung mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, muß die Gewinnspanne des Bauherrn im Interesse des Käufers und der Ermöglichung des Eigentumserwerbs in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Wenn ein Kaufpreis zugelassen wird, der auch für ein freifinanziertes Eigenheim zu entrichten ist, verliert die Hergabe der öffentlichen Mittel weitgehend ihren Sinn. Dem Bestreben, möglichst eine marktkonforme Regelung zu treffen, muß dabei aus sozialpolitischen Erwägungen ebenso eine Grenze gesetzt werden, wie es etwa bei der Mietpreisbeschränkung im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues geboten ist.

Da die vorgeschlagene Regelung es ermöglicht, den vom Bauherrn aufgewendeten Eigenkapitalanteil zuzüglich seiner Tilgungsleistungen in der Weise wertbeständig zu erhalten, daß bei einem entsprechenden Neubau ein gleicher Anteil eingesetzt werden kann, dürfte weder der Anreiz zum Bau von Kaufeigenheimen entfallen noch die Möglichkeit für die Wohnungsunternehmen, ihrer Verpflichtung zum Weiterbauen nachzukommen.

Die Auffassung, daß die Regelung des § 54 a die Geschäftsführung von Wohnungsunternehmen zu einem Handeln zum Nachteil des Unternehmens zwinge, das sonst als Untreue bestraft werde, ist abwegig. Bei der Begrenzung des Kaufpreises handelt es sich nicht um eine Vorschrift, die das Verhältnis zwischen Geschäftsführung und Unternehmen betrifft (und insoweit für den Untreuetatbestand von Bedeutung sein könnte), sondern um eine das Unternehmen selbst, also den Vermögensträger, bindende Bestimmung, wie sie auch im Falle des § 14 WGGDV der Sache nach bereits besteht.

Die Frage, auf welche Weise der Erwerber seinerseits für den Fall einer Weiterveräußerung an die Kaufpreisregelung gebunden werden kann, bedarf allerdings noch näherer Prüfung. Hierfür dürfte namentlich eine Bindung der Weiterveräußerung an eine Genehmigung der Bewilligungsstelle (vgl. § 52 Abs. 2 II. WoBauG) oder die Einräumung eines Wiederkaufsrechts für den Fall einer Veräußerung zu einem überhöhten Kaufpreis in Betracht kommen. Die Bundesregierung wird hierzu im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens weitere Überlegungen anstellen.

12. **Zu Nr. 19** (§ 58)

Dem Streichungsvorschlag wird aus den unter Nr. 11 genannten Gründen nicht gefolgt.

13. **Zu Nr. 20** (§ 63 a)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt, da es im Interesse der Kaufbewerber und der Gewinnung eines Überblicks über die Nachfrage wünschenswert erscheint, die Interessenten zu erfassen. Die vorgesehene Regelung bildet eine

wichtige Ergänzung zu der in §§ 64 und 65 statuierten Verkaufsverpflichtung (vgl. § 64 Abs. 2).

14. **Zu Nr. 21** (§§ 64, 65)

Die Vorschläge können — mit Ausnahme des Vorschlags unter d zu § 64 Abs. 5 Satz 3 — nicht gebilligt werden.

Die zu § 64 vorgeschlagene Ersetzung der Mußvorschrift durch eine Sollvorschrift würde dem mit der Neufassung angestrebten Zweck zuwiderlaufen. Die Ausgestaltung als Mußvorschrift ist wohnungspolitisch geboten, weil die bisherige Sollvorschrift in der Praxis bei den Bewilligungsstellen dazu geführt hat, daß von der Möglichkeit, Auflagen betreffend die Veräußerungsverpflichtung zu erteilen, nur unzureichend Gebrauch gemacht worden ist. Die Dispositionsbefugnis der Bewilligungsstellen soll deshalb im Interesse der Durchsetzung einer verstärkten Eigentumsbildung bewußt eingeengt werden, wobei jedoch durch Absatz 4 eine genügend elastische Handhabung ermöglicht wird, soweit dies aus sachlichen Gründen geboten erscheint. Die Regelung verhindert auch nicht den Zugang nicht ortsgebundener Wohnungsuchender zu den betreffenden Wohnungen, da grundsätzlich jeder Wohnungsuchende des wohnberechtigten Personenkreises die Wohnung mieten kann und zugleich damit die Anspruchsberechtigung für den späteren Erwerb erhält. Mit Hilfe der Erfassung gemäß § 63 a soll im übrigen die Möglichkeit, von vornherein Kaufinteressenten als Mieter zu berücksichtigen, verbessert werden.

Die Gründe, die der Bundesrat zur Streichung der Neufassung des § 65 anführt, schlagen gleichfalls nicht durch. Ebenso wie die Verbesserung der Förderungsmöglichkeiten für den Bau von Eigentumswohnungen dazu beitragen soll, den Wunsch zur Eigentumsbildung in den Fällen zu verwirklichen, in denen der Bau eines Eigenheimes nicht realisierbar ist, soll auch die Möglichkeit ausgebaut werden, eine Mietwohnung nachträglich als Eigentumswohnung erwerben zu können. Es wird nicht verkannt, daß bei Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern die Umwandlung in Wohnungseigentum mit größeren Schwierigkeiten verbunden ist als bei solchen in Zweifamilienhäusern. Diese Schwierigkeiten dürften jedoch nicht unüberwindbar sein. Sie müssen jedenfalls zurücktreten gegenüber dem vorrangigen Postulat, in möglichst weitem Umfang Eigentum an Wohnungen zu begründen, wenn es von den Bewohnern gewünscht wird. Sofern nicht alle Mieter einen Eigentumserwerb wünschen, wird sich aus der Aufteilung in eigengenutzte Eigentumswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen zwar für die Wohnungsunternehmen eine umfangreichere Verwaltungstätigkeit ergeben; die erhöhten Verwaltungskosten brauchen jedoch nicht die Bewohner, die keinen Eigentumserwerb wünschen, zu belasten. Da die Veräußerungsverpflichtung durchaus nicht in allen Fällen begründet werden soll, den Bewilligungsstellen vielmehr ein ausreichender Entscheidungsspielraum eingeräumt ist (vgl. § 65 Abs. 2), ist auch nicht zu befürchten, daß die Errichtung von Mietwohnungen mit öffentlichen Mitteln künftig generell durch diese Regelung ungünstig beeinflußt wird.

15. **Zu Nr. 25** (§ 72)

Dem Vorschlag wird der Sache nach zugestimmt. Da die Vorschrift jedoch nicht das Verhältnis des Vermieters zum Mieter betrifft, wird folgende Fassung vorgeschlagen:

„... so tritt an die Stelle der genehmigten Durchschnittsmiete eine entsprechend erhöhte Durchschnittsmiete."

Zu Artikel II

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimung von Sozialwohnungen

16. **Zu § 1**

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt, da er nach Inhalt und Fassung nicht ausreichend erscheint. Wenn die gewünschte Klarstellung erfolgen soll, müßte sie auf solche vertraglichen Verpflichtungen beschränkt werden, die über die sich aus dem Gesetz ergebenden Verpflichtungen hinausgehen oder anderer Art sind. Eine derartige Vorschrift sollte auch nicht in § 1, der nur den Anwendungsbereich des Gesetzes behandelt, aufgenommen werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, im IV. Abschnitt folgenden § 23 a einzufügen:

„§ 23 a

Weitergehende vertragliche Verpflichtungen

Verpflichtungen der in diesem Gesetz bestimmten Art, die im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel vertraglich begründet worden sind oder begründet werden, bleiben wirksam, soweit sie über die Verpflichtungen aus diesem Gesetz hinausgehen; andersartige vertragliche Verpflichtungen bleiben unberührt."

17. **Zu § 4**

Dem Vorschlag zu a) wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß es bei der Verweisung auf § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes lauten muß „§ 25 Abs. 2 bis 4", sofern nicht Artikel II entsprechend der Empfehlung des Bundesrates in Ziffer 42 vorweg als selbständiges Gesetz verabschiedet wird.

Dem Vorschlag zu b) kann nicht gefolgt werden. Seine Verwirklichung würde noch über die Regelung des Wohnraumbewirtschaftungsge-

setzes hinausgehen, die dem Vermieter auch eine Auswahlmöglichkeit aus mehreren von der Wohnungsbehörde benannten Bewerbern einräumt und eine Alleinzuweisung nur unter ganz besonderen Voraussetzungen zuläßt (§ 15 Abs. 1 und 6 WBewG). Die in dem Regierungsentwurf vorgesehene Regelung ermöglicht im übrigen auch eine elastische Handhabung, so daß nicht zu befürchten ist, daß bestimmte Dringlichkeitsfälle nicht versorgt werden könnten. Die bevorzugte Berücksichtigung der kinderreichen Familien, jungen Ehepaare und älteren Personen ist darüber hinaus ausdrücklich vorgeschrieben; auch hierauf sollte nicht verzichtet werden.

Dem Vorschlag zu c), eine Überleitungsvorschrift für Wohnungen eines bestimmten Zeitabschnitts vorzusehen, wird nicht zugestimmt.

Die Regelung des § 4 Abs. 5 schränkt zwar die Verfügungsbefugnis des Vermieters unter bestimmten Voraussetzungen mehr ein, als es nach § 2 WoBindG der Fall war. Diese Einschränkung ist aber aus übergeordneten Gesichtspunkten — nämlich zur Sicherstellung der wohnlichen Versorgung von bisher unzureichend untergebrachten Personen — dringend geboten. Da auch während der Geltung des WoBindG die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel mit gesetzlichen Bindungen verknüpft war, die die Verfügungsbefugnis beschränken, kann die notwendig gewordene Änderung des Umfangs der Bindungen nicht als eine so schwerwiegende Verschlechterung der Rechtsposition gewertet werden, daß sie rechtlich als unzulässig angesehen werden müßte. In der Rechtsprechung der oberen Bundesgerichte ist es anerkannt, daß der Gesetzgeber auf dem Gebiet des Wohnungswesens jederzeit wieder Bindungen einführen kann, soweit ihm dies sachlich geboten erscheint (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 31. August 1960 — ZMR 1961 S. 328; BBauBl. 1961 S. 127). Für die Sozialwohnungen besteht ein derartiges Bedürfnis, da das bisherige Wohnungsbindungsgesetz sich als unzulänglich erwiesen hat. Eine Sonderregelung für die Wohnungen, die während der Geltungsdauer des Wohnungsbindungsgesetzes gefördert worden sind, würde überdies zu einer unterschiedlichen Regelung innerhalb des Blocks der Sozialwohnungen führen, die der Sache nach nicht gerechtfertigt erscheint.

18. **Zu § 5**

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

19. **Zu § 8**

Dem Vorschlag zu a) wird nicht zugestimmt, da er im Ergebnis zur Wiedereinführung mietpreisrechtlicher Regelungen führen würde, obwohl in den hier in Betracht kommenden Fällen die bisherige öffentlich-rechtliche Mietpreisbindung aufgehoben ist. Im Interesse der Vermeidung unnötiger Streitfälle erscheint das von der Bundesregierung vorgeschlagene Berufungsverfahren auch ausreichend, insbesondere in den Fällen einer Überschreitung der Kostenmiete, in denen es sich lediglich um eine unbeabsichtigte unrichtige Ermittlung ihrer Höhe handelt. Sofern der Vermieter schuldhaft die Kostenmiete überschreitet, kann im übrigen gegen ihn mit der Erhebung von Strafzinsen gemäß § 26 vorgegangen werden, und zwar auch für die inzwischen verstrichene Zeit des Verstoßes. Damit dürfte das Verbot einer Überschreitung der Kostenmiete wirksam genug gesichert sein, auch wenn der Mieter von seinem Berufungsrecht keinen Gebrauch machen sollte.

Dem Vorschlag zu b) wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die Sätze 2 und 3 des Absatzes 4 folgende Fassung erhalten:

„Bei einer Wohnung in einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung darf der Verfügungsberechtigte nicht ohne Genehmigung der zuständigen Stelle auf Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung von der Vergleichsmiete zu einer höheren Kostenmiete übergehen, wenn die öffentlichen Mittel ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung oder auf Grund einer vereinfachten Wirtschaftlichkeitsberechnung bewilligt worden sind. Die Vorschriften des Absatzes 3 sind entsprechend anzuwenden."

Mit dieser Fassung wird eine bessere redaktionelle Anpassung an den vorangehenden Satz 1 erreicht. Die Einfügung einer Genehmigungsmöglichkeit läßt im übrigen eine elastischere Handhabung zu. Die Aufrechterhaltung des Satzes 3 folgt aus der Ablehnung des Vorschlages des Bundesrates zu a).

20. **Zu §§ 15 und 16**

Den Vorschlägen kann nur hinsichtlich einiger Einzelpunkte zugestimmt werden, im übrigen wird ihnen nicht gefolgt.

a) Soweit der Bundesrat die Änderung des § 15 vorschlägt, bestehen sachliche Abweichungen im wesentlichen in folgenden Punkten:

   1. Für die Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert" im Falle einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel schlägt der Bundesrat vor, die Grundsatzregelung des § 15 Abs. 2, wonach die Eigenschaft fünf Jahre nach der Rückzahlung enden soll, auch im Falle eines vorherigen Mieterwechsels vorzusehen. Dem Vorschlag wird zugestimmt, um zu vermeiden, daß der Vermieter sich durch eine Kündigung des Mietverhältnisses von den Bindungen befreien und damit der gesetzlichen Frist entziehen kann.

   2. Bei der Regelung der Förderungsfälle, in denen die öffentlichen Mittel lediglich als Aufwendungs- oder Zinszuschüsse gewährt worden sind (§ 15 Abs. 3 des

Regierungsentwurfs), schlägt der Bundesrat für die Beendigung der Eigenschaft eine Frist von drei Jahren nach der letztmaligen Inanspruchnahme (statt fünf Jahre) vor. Diesem Vorschlag wird zugestimmt, da die alleinige Inanspruchnahme von Zinszuschüssen usw. eine geringere Förderung als die Förderung durch Kapitalsubvention darstellt. Die weitere Differenzierung, daß für den Fall eines Verzichtes auf bewilligte Zuschüsse die Bindungen schon nach zwei Jahren enden sollen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 des Bundesrats-Vorschlages) wird dagegen nicht für erforderlich gehalten.

3. Der Regelung für diejenigen Fälle, in denen eine aus mehreren Gebäuden bestehende Wohnungseinheit durch ein einheitliches öffentliches Baudarlehen gefördert worden ist — wonach bereits die Rückzahlung der auf ein Gebäude entfallenden öffentlichen Mittel für die Wohnungen dieses Gebäudes zur Beendigung der Eigenschaft führt (§ 15 Abs. 4 Satz 2 des Bundesrats-Vorschlages) — wird zugestimmt.

b) Dem Vorschlag des Bundesrates, § 16 (Ende der Eigenschaft bei Freikauf) zu streichen, wird nicht zugestimmt. Bei der generellen Regelung, daß die sich aus der öffentlichen Förderung ergebenden Bindungen auch nach vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen künftig noch fünf Jahre bestehen bleiben sollen, ist es geboten, dem Verfügungsberechtigten entsprechend dem bisherigen Rechtszustand die Möglichkeit zu einer früheren Entlassung aus den Bindungen zu geben. Dazu reicht der vom Bundesrat vorgeschlagene Weg einer Ausnahmegenehmigung nach § 7 nicht aus, da diese sich nicht auf die Bindungen bezüglich der Miethöhe erstreckt und bei ihr auch nicht die Möglichkeit zur Erteilung von Auflagen vorgesehen ist, die Voraussetzung für die Forderung von Geldleistungen wäre (vgl. Urteil des BVerwG vom 19. Dezember 1963 — ZMR 1964 S. 281). Die vorgesehene Möglichkeit des Freikaufs trägt im übrigen dem Gesichtspunkt Rechnung, für die sofortige Herauslösung der Wohnung aus dem Block der gebundenen Sozialwohnungen eine angemessene Gegenleistung zu verlangen, mit deren Hilfe die Förderung einer neuen Sozialwohnung erleichtert wird. Um für diese Gegenleistung eine eindeutige Rechtsgrundlage zu erhalten und sie auch der Höhe nach näher zu bestimmen, erscheint eine gesetzliche Regelung bezüglich der Bemessungsgrundlagen des Freikaufbetrages erforderlich. Die Bundesregierung ist aber bereit, den Bedenken des Bundesrates gegen die vorgesehene Vorschrift dadurch entgegenzukommen, daß der Freikaufbetrag durch eine Rechtsverordnung der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates bestimmt wird, und zwar auf der Grundlage der durchschnittlichen Gesamtkosten einer neu zu bauenden Wohnung gleicher Art und Größe.

Die Bundesregierung behält sich vor, im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens einen neuen Formulierungsvorschlag zu den §§ 15, 16 zu machen, der den dargelegten Gesichtspunkten Rechnung trägt.

21. **Zu § 17**

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

22. **Zu § 18**

Der Vorschlag, der auf dem Änderungsvorschlag zu §§ 15, 16 beruht, erledigt sich aus den zu Nr. 20 genannten Gründen.

23. **Zu § 21**

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die bezeichneten Vorschriften nur sinngemäß anzuwenden sind. Da die Fassung ferner noch nicht ausreicht, Umgehungen zu verhindern — namentlich überhöhte Mietzuschläge für möblierte Räume —, erscheint es erforderlich, für Umgehungsfälle auch die Sanktionsmöglichkeiten nach §§ 24 und 26 zur Anwendung zu bringen. Folgender Satz 2 sollte deshalb angefügt werden:

„Sind Mietverträge der in Satz 1 bezeichneten Art unter Umgehung oder zum Zwecke der Umgehung der dort genannten Vorschriften abgeschlossen worden, so finden auf diese auch die Vorschriften der §§ 24 und 26 sinngemäß Anwendung."

24. **Zu § 25**

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

25. **Zu § 26**

Dem Vorschlag wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

a) In Absatz 1 sollte die Fassung lauten:

„... kann der Gläubiger des öffentlichen Baudarlehens verlangen, daß neben der Zinsverpflichtung aus dem Darlehen zusätzliche Leistungen ..."

b) Absatz 2 sollte folgende Fassung erhalten:

„(2) Öffentliche Baudarlehen und andere Darlehen aus öffentlichen Mitteln kann der Gläubiger bei einem schuldhaften Verstoß gegen die in Absatz 1 bezeichneten Vorschriften fristlos kündigen."

26. **Zu § 28**

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Der Bundesrat möchte für den Übergang von der vor der Mietpreisfreigabe zulässigen Miete

auf die Kostenmiete weiterhin das Zulassungsverfahren beibehalten, das in § 3 WoBindG festgelegt ist. Dieses Verfahren erfordert in jedem einzelnen Falle eine behördliche Mitwirkung, insbesondere die Ermittlung bzw. Überprüfung der Kostenmiete. Die Einschaltung der Behörde hat nach den bisherigen Erfahrungen vielfach die Ausschöpfung der zulässigen Miethöhe verzögert, mitunter für einen erheblichen Zeitraum. Dadurch sind den Vermietern von Sozialwohnungen oft Vermögensnachteile entstanden, die in Anbetracht der Belastung der zuständigen Stellen unvermeidbar sind. Die Regelung des Regierungsentwurfs strebt deshalb im Interesse einer Vereinfachung den genehmigungsfreien Übergang zur Kostenmiete in allen Fällen an, in denen die Mieterhöhung nicht über einen bestimmten Betrag (0,30 DM je Quadratmeter Wohnfläche) hinausgeht. Da sich im Bereich des I. WoBauG der Unterschied zwischen der unzureichenden Richtsatzmiete und der Kostenmiete nach der II. BVO erfahrungsgemäß in diesem Rahmen hält — für den Bereich des II. WoBauG ist die Kostenmiete bereits zulässig —, kann nach der Mietpreisfreigabe im Regelfalle auf die Einschaltung der Behörden verzichtet werden. Die Beschränkung der behördlichen Genehmigung auf Fälle einer stärkeren Mietanhebung, die nach Absatz 2 nur für die Dauer von drei Jahren vorgesehen ist, führt auch nicht dazu, daß nach Ablauf dieser Frist die Behörden generell wieder eingeschaltet würden; es entfällt dann vielmehr in allen Fällen die Genehmigungsbedürftigkeit. Der Bundesrat hat die Vorschrift insoweit mißverstanden. Um den Willen des Gesetzgebers aber noch klarer zum Ausdruck zu bringen, schlägt die Bundesregierung vor, den 2. Absatz zu streichen und den 1. Absatz wie folgt zu fassen:

„Für Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor der Mietpreisfreigabe bewilligt worden sind, darf der Verfügungsberechtigte während der ersten drei Jahre nach der Mietpreisfreigabe das nach § 8 zulässige Entgelt, soweit es die vor der Mietpreisfreigabe zulässige Miete um mehr als 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich übersteigt, . . ."

Die Überleitungsregelung des § 28 Abs. 1 bedarf im übrigen der Überprüfung für den Fall, daß im Zusammenhang mit der Verlegung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft eine Mieterhöhung für die öffentlich geförderten Wohnungen aus dem Bereich des I. WoBauG schon vor der Mietpreisfreigabe zugelassen werden sollte.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Regelung zu Absatz 3, nach der bei der Regelung der Kostenmiete ein früherer Verzicht auf die bestimmten Kostenansätze nur für den Bereich des I. WoBauG unbeachtlich sein soll, erscheint im übrigen zu eng. Es sollte deshalb an der Regelung des Regierungsentwurfs, die für alle Förderungsfälle aus der Zeit vor der Mietpreisfreigabe gilt, festgehalten werden. Andernfalls würde auch das im II. WoBauG verankerte Prinzip der Kostenmiete und der Zubilligung einer bestimmten Eigenkapitalverzinsung nicht genügend durchgesetzt werden.

Die Regelung des Absatzes 4 des Bundesrats-Vorschlags erscheint entbehrlich, da das Wohnungsbindungsgesetz aufgehoben wird und die Berechtigung zur Mieterhöhung in den Fällen einer unvertretbaren Kostenerhöhung aus der II. BVO und der Neubaumietenverordnung 1962 folgt, die nach § 27 Abs. 2 für alle Wohnungen zunächst anzuwenden sind.

27. **Zu § 29**

Dem Vorschlag zu a) wird zugestimmt.

Dem Vorschlag zu b) wird nur für den Fall zugestimmt, daß Artikel II als selbständiges Gesetz vorweg verabschiedet werden sollte (vgl. Ziff. 42 I).

28. **Zu § 32**

Dem Vorschlag wird aus den unter Nr. 20 zu a) dargelegten Gründen zugestimmt.

29. **Zu § 32 a**

Dem Vorschlag wird für den Fall zugestimmt, daß Artikel II als selbständiges Gesetz vorweg verabschiedet werden sollte. In diesem Falle müßten auch eine Berlin-Klausel und eine negative Saar-Klausel (vgl. Artikel IV § 4) aufgenommen werden.

Zu Artikel III

Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes

30. **Zu Nr. 3** (§ 38 Abs. 1)

Dem Vorschlag wird insoweit nicht zugestimmt, als er die Erhöhung der Zuschlagsbeträge auf 2400 DM vorsieht. Auf die Begründung zu Artikel I Nr. 3 (§ 25 II. WoBauG) wird verwiesen.

Zu Artikel IV

Geltung im Saarland

31. bis 39.

Folgenden Vorschlägen, die sich auf die entsprechenden Vorschläge zu Artikel I stützen, wird zugestimmt:

31. (zu § 2 Nr. 1, jedoch nicht hinsichtlich der Erhöhung der Zuschlagsbeträge auf 2400 DM),

32. (zu § 2 Nr. 2) Buchstabe c,

33. (zu § 2 Nr. 4) Buchstaben a, c und d.

Den übrigen Vorschlägen wird aus den Gründen, die bei Artikel I zu den entsprechenden Vorschriften des II. WoBauG dargelegt sind, nicht zugestimmt.

Zu Artikel V

Schlußvorschriften

40. **Zu § 1**

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Wie bei Artikel I zu Nr. 17 ausgeführt, ist die Streichung der neuen Kaufpreisregelung des § 54 II. WoBauG nicht gerechtfertigt. Ebenso wie für den Bereich des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues ist die vorgesehene Bestimmung des angemessenen Kaufpreises für Kaufeigenheime usw. auch für die Verkaufsfälle im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erforderlich. Dies kann nicht bis zu einer Neuregelung des gesamten Gemeinnützigkeitsrechts hinausgeschoben werden. Die Regelung des § 54 a braucht jedoch nicht für alle Wohnungsbauten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen übernommen zu werden, sondern kann auf die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auf die Eigentumswohnungen beschränkt werden, soweit diese nach dem 20. Juni 1948 errichtet worden sind und nach dem Inkrafttreten der zu erlassenden Rechtsverordnung veräußert werden.

41. **Zu § 3**

Dem Vorschlag wird für den Fall zugestimmt, daß Artikel II als selbständiges Gesetz vorweg verabschiedet werden sollte (vgl. zu Nr. 29 und Nr. 42 I).

42. Zu den Entschließungen des Bundesrates wird wie folgt Stellung genommen:

I.

Zwischen Artikel I, der die künftige Förderung des sozialen Wohnungsbaues betrifft, und Artikel II, der sich auf den Bestand an Sozialwohnungen bezieht, besteht ein innerer Zusammenhang und bei verschiedenen Vorschriften eine Wechselwirkung. Eine isolierte Verabschiedung des Artikels II wird daher auch mit gewissen rechtlichen Erschwernissen verbunden sein. Die Entscheidung darüber, ob eine Vorwegverabschiedung erfolgen soll, wird daher durch den Deutschen Bundestag im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens zu treffen sein.

II.

Die Bundesregierung hat bei der Vorbereitung des Gesetzentwurfs eingehend geprüft, welche Maßnahmen ergriffen werden können, um die „Fehlbelegung" der Sozialwohnungen durch Mieter, deren Einkommen nachträglich über die für den sozialen Wohnungsbau maßgebende Grenze angestiegen ist, zu beseitigen. Die Prüfung hat sich sowohl auf die Vorschläge erstreckt, die auf eine Erhöhung der Miete bzw. Entrichtung einer besonderen Abgabe abzielen, als auch auf die Möglichkeit, das Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden. Nach dem bisherigen Ergebnis stehen den einzelnen Lösungsvorschlägen jedoch entweder erhebliche rechtliche oder verwaltungsmäßige Schwierigkeiten entgegen. Soweit Kündigungsmaßnahmen rechtlich durchführbar wären, erscheint es zweifelhaft — namentlich auch im Hinblick auf die erforderlichen zahlreichen Ausnahmen zur Vermeidung von Härten —, ob sie zu Ergebnissen führen würden, die in jeder Hinsicht befriedigen. Die Bundesregierung hat ihre Überlegungen jedoch noch nicht abgeschlossen. Sollten sich im Verlauf der weiteren Prüfungen Lösungsmöglichkeiten ergeben, die rechtlich vertretbar und sachlich realisierbar erscheinen, wird die Bundesregierung entsprechende Vorschläge unterbreiten.